



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Evaluatie van de verruiming van tijdelijke verhuurmogelijkheden in de Leegstandwet

Eindrapport

7 december 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 7 december 2016

TITEL Evaluatie van de verruiming van tijdelijke verhuurmogelijkheden in de Leegstandwet

ONDERTITEL Eindrapport

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Chantal Tiekstra
Josien Westgeest

PROJECTNUMMER 2700.195

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Uitvoering van het onderzoek	1
1.3	Opzet van het rapport	2
2	Evaluatie doeltreffendheid van de wetswijziging	3
2.1	Aanleiding en doelstelling voor de verruiming van de Leegstandwet	3
2.2	Inhoudelijke wijzigingen in de Leegstandwet	4
2.3	Effect van de verruiming van de Leegstandwet: kwantitatief beeld	6
2.4	Effect van de verruiming van de Leegstandwet: kwalitatief beeld vanuit de markt	15
3	Evaluatie praktische bruikbaarheid van de verruiming van de Leegstandwet	18
3.1	Evaluatie praktische bruikbaarheid per bouwcategorie	18
3.2	Algemene evaluatie praktische bruikbaarheid	21
4	Conclusies doeltreffendheid verruiming van de Leegstandwet	26
Bijlage 1:	Ontwikkeling woningmarkt per woningsegment	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In juni 2013 is de Leegstandwet gewijzigd. Daarbij is de wet verruimd, teneinde de tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimten te vergemakkelijken en de mogelijkheden om te komen tot tijdelijke verhuur te verruimen. De verruiming maakt deel uit van een pakket aan maatregelen die het kabinet heeft ingezet om stagnatie op de woningmarkt te voorkomen. Via de verruiming van de leegstandwet moet tijdelijke verhuur vaker een oplossing vormen in situaties waarin eigen bewoning, reguliere verhuur of verkoop van een woning binnen afzienbare termijn niet tot de mogelijkheden behoort. De wet biedt huizenbezitters meer flexibiliteit en huurders meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, waarbij het tijdelijke karakter van de verhuring nadrukkelijk wordt geborgd.

In de wet is bepaald dat deze binnen drie jaar na inwerkingtreding zal worden geëvalueerd, waarbij aan de Staten-Generaal een verslag zal worden gezonden over de doeltreffendheid en de effecten van de wijziging van de wet in de praktijk. Voorliggend rapport geeft de resultaten weer van deze evaluatie van de wijzigingen in de Leegstandwet in 2013. Hierbinnen wordt het effect van de verruiming geëvalueerd in relatie tot de doelstelling die met de verruiming beoogd is en met betrekking tot het gebruik in de praktijk.

De doelstelling van het evaluatieonderzoek is om enerzijds inzicht te krijgen in de doeltreffendheid van de wet. Oftewel evalueren welk effect de verruiming van de Leegstandwet heeft gehad ten opzichte van het beoogde doel. Anderzijds wordt tevens de praktische bruikbaarheid van de verruiming van de Leegstandwet onderzocht, waarbij de vraag voorligt hoe de verruiming in de praktijk heeft gefunctioneerd.

1.2 Uitvoering van het onderzoek

Evaluatie doeltreffendheid van de wet

Om de doeltreffendheid van de verruiming te evalueren is in beeld gebracht welke aanleiding en doelstelling met de verruiming van de Leegstandwet voorzien was, en welke uitwerking de verruiming heeft gehad in het kader van die doelstelling. Hiervoor is beschreven wat met het beleid beoogd werd, hoe dit vorm gekregen heeft en welk effect het beleid heeft gehad in het kader van de ontwikkeling van de woningmarkt en de leegstand.

Hiertoe is enerzijds de kwantitatieve ontwikkeling van de woningmarkt en vastgoedmarkt in beeld gebracht. Daarvoor is met behulp van cijfers van het Kadaster, De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), de Monitor tijdelijke verhuur 2013, 2014 en 2015 en cijfers over de ontwikkeling van de leegstand van kantoren van het Planbureau voor de Leefomgeving in beeld gebracht hoe de woningmarkt, de afgifte van vergunningen voor verhuur onder de Leegstandwet en de leegstand van maatschappelijk vastgoed en kantoren zich heeft ontwikkeld. Daarbij is gekeken naar de periode voor en na de verruiming van de Leegstandwet in 2013 en voor, tijdens en na de economische crisis. Anderzijds is met behulp van interviews kwalitatief in beeld gebracht hoe betrokken partijen zoals verhuurders, verhuurmakelaars, gemeenten, banken/hypotheekverstrekkers, woningcorporaties, leegstandbeheerders, Platform 31, het Transformatieteam en de Woonbond het effect van de verruiming van de Leegstandwet beoordelen.

Evaluatie praktische bruikbaarheid

Om de praktische bruikbaarheid van de verruiming te evalueren is met behulp van interviews kwalitatief in beeld gebracht in hoeverre de betrokken partijen, die allen professioneel te maken hebben met de verruiming van de Leegstandwet, het instrument als effectief hebben ervaren en positief staan tegenover de verruiming. Aan hen is tevens gevraagd in hoeverre zij uitvoeringsproblemen of belemmeringen ervaren op basis van de Leegstandwet 2013 en of zij vanuit hun eigen ervaringen de noodzaak zien tot eventuele aanpassing van de wetgeving.

In totaal zijn 30 diepte interviews gehouden, met de volgende groepen respondenten:

- 11 gemeenten (grote en kleine gemeenten, in gebieden met een meer en minder gespannen woningmarkt);
- 8 woningcorporaties (grote en kleine corporaties, in gebieden met meer en minder gespannen woningmarkt);
- De Nederlandse Vereniging van Banken en ABN-Amro hypotheek;
- Twee verhuurmakelaars, de Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Vereniging Eigen Huis;
- 3 leegstandbeheerders;
- Platform31 en het Transformatieteam;
- De Woonbond.

1.3 Opzet van het rapport

In hoofdstuk twee wordt de doeltreffendheid van de wet geëvalueerd aan de hand van een beschrijving van wat met de wijzigingen beoogd werd, een beknopte kwantitatieve analyse op basis waarvan een beeld ontstaat over het effect van de wet en een kwalitatieve beschrijving vanuit marktpartijen ten aanzien van het effect van de verruiming van de Leegstandwet.

In hoofdstuk drie wordt de praktische bruikbaarheid van de wet geëvalueerd, zowel voor wat betreft de inzet van de wet met betrekking tot specifieke aandachtspunten die verbonden zijn aan de drie categorieën (woonruimte in gebouwen, woonruimte in woningen die te koop staan, woonruimte in huurwoningen in afwachting van sloop en renovatie) als voor wat betreft enkele meer algemene aandachtspunten.

2 Evaluatie doeltreffendheid van de wetswijziging

In dit hoofdstuk wordt de doeltreffendheid van de verruiming van de Leegstandwet geëvalueerd. Aan de hand van het beoogde doel van de wet wordt met behulp van enkele kwantitatieve gegevens over de ontwikkeling van de woningmarkt, de vergunningverlening voor tijdelijke verhuur en de leegstand van kantoren gekeken in hoeverre het effect van de wijziging van de wet tegemoetkomt aan de doelstelling. Aanvullend wordt op basis van de uitkomsten van de diepte-interviews een kwalitatief beeld over de doeltreffendheid van de wet geschetst vanuit de markt.

2.1 Aanleiding en doelstelling voor de verruiming van de Leegstandwet

In de periode van de economische crisis was er sprake van een crisis op de woningmarkt. Woningen werden minder goed verkocht. Hierdoor stagneerde de doorstroming. . Bovendien nam de leegstand in kantoorgebouwen en maatschappelijk vastgoed verder toe. Deze situatie was reden voor het kabinet om destijds een aantal maatregelen te nemen die de woningmarkt moesten ondersteunen. De verruiming van de Leegstandwet is onderdeel van dit pakket aan kabinetsmaatregelen. Deze maatregelen zijn enerzijds ingezet om beweging in de woningmarkt te houden. Daarbij is het beleid gericht op het behoud en herstel van het vertrouwen voor de koopwoningmarkt en op meer marktwerking en verbetering van de doorstroming op de huurwoningmarkt. Anderzijds zijn de kabinetsmaatregelen ook gericht op het tegengaan van langdurige leegstand (zowel in woningen als utiliteitsgebouwen).

Met de aanpassing van de Leegstandwet is beoogd de tijdelijke verhuur van woonruimten onder de Leegstandwet te vergemakkelijken en de mogelijkheden om te komen tot tijdelijke verhuur te verruimen. Hierdoor kan tijdelijke verhuur vaker een oplossing zijn in situaties waarin eigen bewoning, reguliere verhuur en/of verkoop van een woonruimte binnen afzienbare termijn niet tot de mogelijkheden behoort. Door deze maatregel komt tijdelijk woonruimte beschikbaar die anders niet beschikbaar zou zijn gekomen, wat de doorstroming ondersteunt, aanbod creëert in schaarse segmenten op de woningmarkt en leegstand tegengaat.

Knelpunten tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet

De aanleiding om de Leegstandwet in 2013 aan te passen en daarmee te verruimen lag in een aantal knelpunten die werden ervaren bij het gebruik van de wet in de praktijk. Deze knelpunten weerhielden eigenaren van woonruimte om het instrument te gebruiken. Hierdoor kwam er minder woonruimte beschikbaar dan in potentie mogelijk was, terwijl er in grote delen van het land schaarste was aan betaalbare huurwoningen. Tevens bleven meer woningeigenaren dan nodig langdurig verkeren in een situatie met dubbele lasten. De volgende knelpunten in relatie tot de Leegstandwet hebben onder meer geleid tot de verruiming in 2013:

- Voor de verhuur van woonruimte in gebouwen (anders dan woningen) bestond het knelpunt dat, in geval van tijdelijke transformatie van een gebouw waarop voorheen geen woonbestemming rustte, het onzeker was of de duur van de vergunning lang genoeg zou zijn om de investeringskosten terug te kunnen verdienen die gerelateerd waren aan een succesvolle tijdelijke transformatie. Hierdoor bestond er bij gebouweigenaren een drempel om dit soort transformaties in te zetten, bijvoorbeeld voor kantoorgebouwen.
- Gemeenten moesten in de vergunning voor tijdelijke verhuur een maximale huurprijs voor de woning opnemen en konden aanvullende voorwaarden stellen om de vergunning af te geven, bijvoorbeeld een minimale periode dat de woning leeg moest staan om verhuur op grond van de

Leegstandwet toe te staan. Dit zorgde voor een drempel voor particuliere woningeigenaren om hun koopwoning te verhuren, omdat ze bijvoorbeeld geen huurprijs konden vragen die in overeenstemming was met hun hypotheeklasten.

- De vergunning kon maar één keer afgegeven worden tijdens de levensduur van een woning, ongeacht of de woning in de tussentijd verkocht is of regulier bewoond is geweest. Gedurende de over het algemeen lange levensduur van een woning kan zich echter meermalen een situatie voordoen waarbij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet een oplossing biedt om leegstand te voorkomen.

Deze bepaling maakt het bijvoorbeeld onmogelijk voor nieuwe woningeigenaren om hun woning, als voor deze woning voor een vorige eigenaar al eens een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, in een later stadium onder de Leegstandwet te kunnen verhuren als zij de woning weer zouden willen verkopen en tijdige verkoop uitblijft. Deze situatie biedt niet het vertrouwen voor nieuwe eigenaren dat zij in de toekomst eventuele problemen omtrent de verkoopbaarheid van hun woning het hoofd zouden kunnen bieden.

- De administratieve lasten van het meermaals moeten verlengen van de vergunning voor het verhuren van een leegstaande koopwoning werden als nadelig ervaren. Zowel de extra leges die woningeigenaren moesten betalen voor de verlenging, als de extra administratieve handelingen die zowel door de eigenaren als door de gemeenten moesten worden gedaan werden als knelpunt gezien.

Daarbij speelde mee dat wanneer woningeigenaren vergaten om tijdig de vergunning te verlengen, de vergunning verliep en nadien niet meer opnieuw verstrekt of alsnog verlengd kon worden. Dit had tot gevolg dat er situaties ontstonden waarin woningeigenaren minder lang gebruik konden maken van de mogelijkheid van verhuur onder de Leegstandwet omdat hun vergunning verlopen was. Daarnaast gebeurde het ook dat in situaties dat de huur (vaak onbewust) werd voortgezet na aflopen van de vergunning een reguliere huursituatie ontstond, met volledige huurbescherming.

- Voor huurwoningen in afwachting van sloop- of renovatie werd de maximale periode van 5 jaar waarvoor de vergunning voor tijdelijke verhuur kon blijven bestaan regelmatig als krap ervaren. Aangezien de bouw tijdens de crisis stagneerde en veel projecten voor (ver)nieuwbouw vertraagden, bestond het risico dat woningen die na 5 jaar verhuur onder de Leegstandwet nog niet werden gesloopt of ingrijpend gerenoveerd alsnog (langdurig) leeg konden komen te staan.

2.2 Inhoudelijke wijzigingen in de Leegstandwet

Mogelijkheden voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet

In de oude én de in 2013 aangepaste Leegstandwet wordt de mogelijkheid van tijdelijke verhuur geboden voor de volgende drie categorieën:

- a. woonruimte in een gebouw (woningen of kamers in bijvoorbeeld een leegstaand kantoor, school of ziekenhuis);
- b. woonruimte in een te koop staande woning die nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouw-woning), in de 12 maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar bewoond werd of in de 10 jaar voordat de woning leeg kwam te staan maar 3 jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest;
- c. woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden. De renovatie of sloop moet ingrijpend zijn (vernieuwbouw) en op korte termijn gepland zijn.

Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is een vergunning nodig van de gemeente waarin de woonruimte ligt. In een aantal gevallen is verlenging van de vergunning mogelijk. Verlengingen van

de vergunning zijn echter niet mogelijk met terugwerkende kracht, wanneer de vergunning dus reeds verlopen is. Voor het afgeven en/of de verlenging van een vergunning beoordeelt de gemeente of aan de voorwaarden wordt voldaan. Een woning of gebouw moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- hij moet leeg zijn,
- hij moet te koop staan (categorie b),
- hij moet aantoonbaar op korte termijn gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaan worden (categorie c),
- de eigenaar moet aantonen dat de te verhuren woonruimte in voldoende mate zal worden bewoond,
- van de eigenaar kan in redelijkheid niet worden gevergd dat hij zijn gebouw of woonruimte op andere wijze dan door het aangaan van één of meer huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting,
- de eigenaar, voor zover deze geen rechtspersoon is, mag slechts voor één andere woning onder categorie b een nog geldende vergunning op grond van de Leegstandwet hebben verkregen (dit is een nieuwe voorwaarde die door de wijziging van de Leegstandwet van kracht is geworden, de overige voorwaarden golden reeds).

Wijzigingen in de Leegstandwet 2013

In 2013 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Voor alle categorieën geldt dat er meerdere keren een *nieuwe* vergunning mag worden afgegeven (wat dus geen *verlenging* van een vergunning betreft) wanneer er vijf jaar tussen deze vergunningen zit. Tevens biedt de vergunningverlening de verhuurder voor alle categorieën de garantie dat de tijdelijke huurovereenkomst daadwerkelijk eindigt als de termijn waarvoor de vergunning verleend is afloopt.

Categorie a: woonruimte in een gebouw

- Leegstaande gebouwen zonder woonbestemming, zoals kantoorgebouwen, mogen 10 jaar als woonruimte worden verhuurd in plaats van 5 jaar. De maximale duur van de vergunning voor tijdelijke verhuur is dus verlengd van 5 naar 10 jaar.
- Wanneer voor het gebruik als woonruimte een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan is verleend (omdat er oorspronkelijk geen woonbestemming op rust), dan wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur voor dezelfde duur ineens verleend (met een maximum van 10 jaar). Een nog lopende vergunning hoeft niet meer te worden verlengd, maar geldt alsnog voor de duur van de ontheffing van het bestemmingsplan. Deze bepaling biedt gebouweigenaren zekerheid over de termijn die zij hebben om via de verhuur de investeringen die gemoeid zijn met de tijdelijke transformatie terug te verdienen.
- Voor leegstaande gebouwen met een woonbestemming is geen omgevingsvergunning nodig, omdat de bestemming reeds wonen is. Voor deze gebouwen moet de vergunning steeds verlengd worden. Er wordt in eerste instantie een vergunning voor maximaal 2 jaar verstrekt, die steeds met een jaar kan worden verlengd tot maximaal 10 jaar (in plaats van maximaal 5 jaar voorheen).

Categorie b: woonruimte in een te koop staande woning

- De vergunning voor te koop staande koopwoningen wordt voor 5 jaar ineens verleend (voorheen werd de vergunning voor twee jaar verleend en deze kon drie keer met een jaar worden verlengd). Een nog lopende vergunning, die dus voor 1 juli 2013 is verstrekt en nog van kracht was op 30 juni 2013, hoeft niet meer te worden verlengd, maar geldt alsnog voor 5 jaar.

- Particuliere eigenaren mogen niet meer dan 2 te koop staande koopwoningen tegelijk tijdelijk verhuren. Deze voorwaarde is toegevoegd om te voorkomen dat huisjesmelkers oneigenlijk gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren.
- Voor koopwoningen die tijdelijk verhuurd worden mag door de wetswijziging geen maximale huurprijs meer worden opgenomen in de vergunning voor tijdelijke verhuur die de gemeente afgeeft. De huurprijs is vrij overeen te komen tussen verhuurder en huurder. De huurder kan dus ook niet meer naar de huurcommissie om de huurprijs te toetsen.

In Nederland is de huurbescherming goed geregeld. Bij verhuur van woonruimte onder de Leegstandwet wordt de huurbescherming beperkt. Door via de Leegstandwet een duidelijk wettelijk kader te stellen voor deze vorm van tijdelijke verhuur en door middel van vergunningverlening door de gemeente de tijdelijkheid en noodzaak van deze situatie te bewaken, wordt gewaarborgd dat geen uitholling plaatsvindt van de huur(prijs)bescherming in reguliere gevallen van verhuur. Tevens is het voor huurders vanaf het begin af aan duidelijk dat het om een tijdelijke woonoplossing gaat. Als het niet om een koopwoning gaat (categorie a en c), moet overigens nog wel in de vergunning worden opgenomen wat de maximale huurprijs is.

- Gemeenten kunnen geen extra voorwaarden meer stellen aan de vergunning buiten die uit de wet. Er kan dus bijvoorbeeld niet worden geëist dat een woning een bepaalde periode leegstaat of dat er bij de eigenaar sprake is van dubbele woonlasten. Deze bepaling is ingevoerd omdat het eigenaren die hun huis niet verkocht krijgen gemakkelijk gemaakt moet worden om een vergunning voor tijdelijke verhuur te verkrijgen. Als aan de voorwaarden van de wet wordt voldaan, dan mag de gemeente de vergunning niet weigeren.

Categorie c: woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden

- Sloop- en renovatiewoningen mogen maximaal 7 jaar worden verhuurd, in plaats van 5 jaar. De vergunning moet wel nog steeds jaarlijks worden verlengd. Met deze verruiming is het mogelijk om woningen in complexen waar herstructurering gepland is langer tijdelijk te verhuren in afwachting van de start van de werkzaamheden. Daarmee wordt leegstand ten gevolge van stagnerende projecten voorkomen.

2.3 Effect van de verruiming van de Leegstandwet: kwantitatief beeld

Ontwikkeling van de woningmarkt

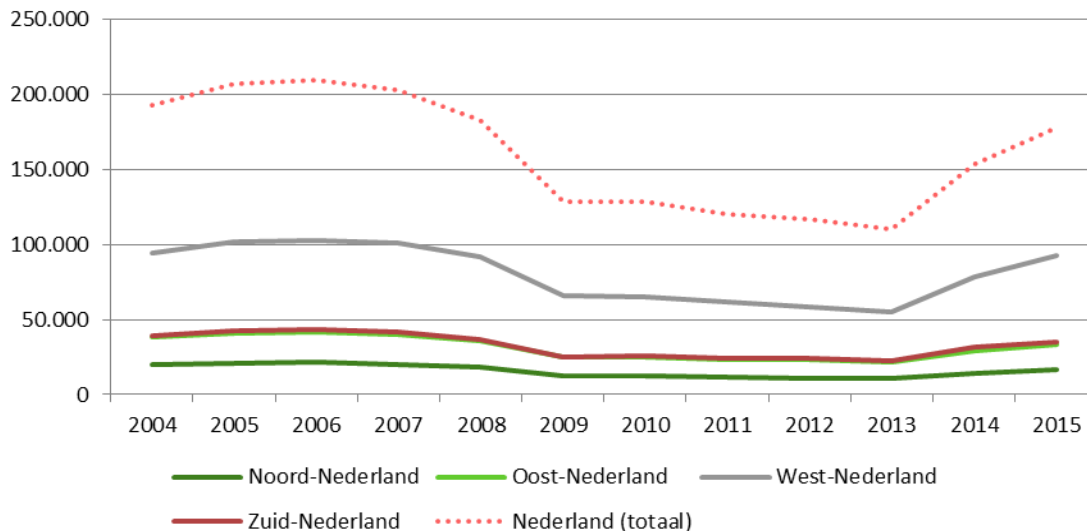
Op basis van cijfers van het kadaster en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) is over de periode 2004 tot en met 2015 in beeld gebracht hoe de woningmarkt zich heeft ontwikkeld. Daarbij is gekeken naar het aantal transacties en de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in verschillende woningsegmenten en regio's. Tevens is gekeken naar het aantal dagen dat verschillende woningtypen gemiddeld te koop stonden.

Figuur 2.1 en 2.2 laten de ontwikkeling van de woningmarkt zien voor alle segmenten gezamenlijk. Daarin is duidelijk het effect van de economische crisis en de daarop volgende crisis op de woningmarkt zichtbaar. Het aantal transacties en de gemiddelde verkoopprijs dalen sterk vanaf 2008, met het dieptepunt in 2013 ten tijde van de verruiming van de Leegstandwet. Daarna trekt het aantal woningverkoppen duidelijk aan en neemt de gemiddelde verkoopprijs weer toe. In 2015 benadert de woningmarkt weer het niveau van voor de economische crisis.

Figuur 2.3 laat zien dat de tijd dat woningen gemiddeld te koop stonden tot en met het eerste kwartaal van 2014 bleef oplopen. Dus ook toen het aantal transacties en de gemiddelde verkoopprijs vanaf medio 2013 weer begonnen te stijgen, nam de periode dat een woning gemiddeld te koop stond nog toe. Pas

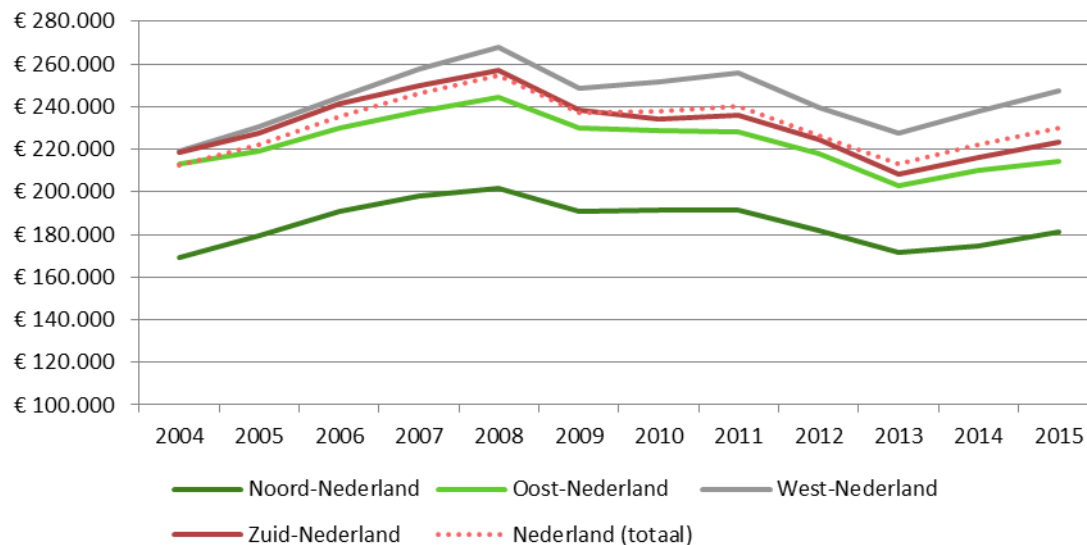
na het eerste kwartaal van 2014 begon ook deze periode te dalen. Dus alhoewel er al wel *meer* woningen verkocht werden en de gemiddelde verkoopprijs toenam, werden de woningen nog niet *sneller* verkocht in de periode medio 2013-begin 2014.

Figuur 2.1: Totaal aantal transacties (woningverkopten) in de periode 2004 - 2015



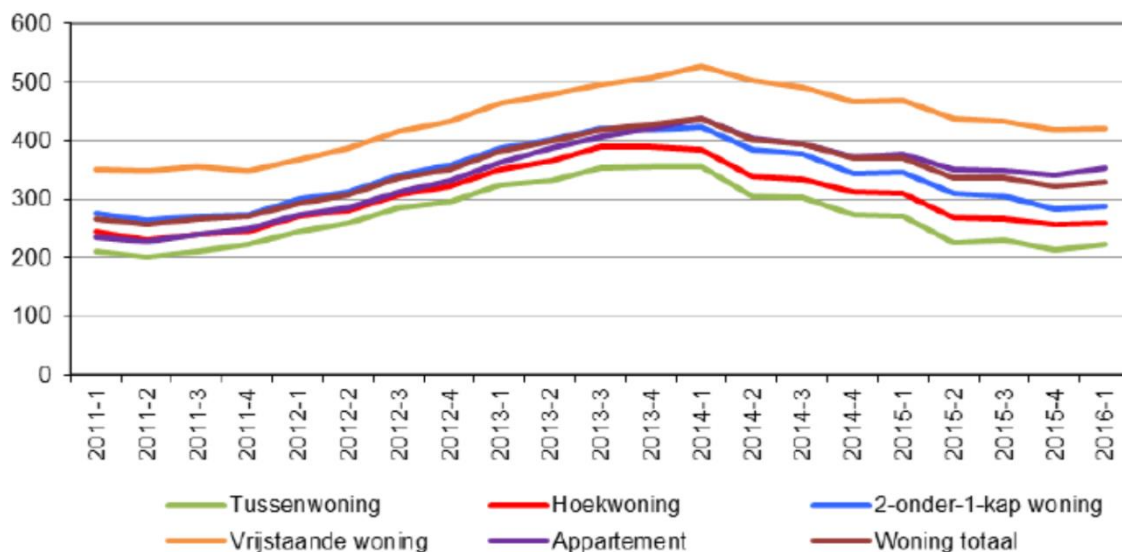
Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 2.2: Gemiddelde verkoopprijs van alle transacties (woningverkopten) in de periode 2004 - 2015



Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 2.3: Looptijd van het aanbod in dagen



Bron: NVM, 2016

De figuren 2.1 en 2.2 laten zien dat de ontwikkeling van de woningmarkt in alle delen van het land aanzienlijk wordt beïnvloed door de economische situatie tussen 2009 en 2013. In het westen van het land vinden de meeste transacties plaats, en lijkt verhoudingsgewijs het effect van de crisis op het aantal woningverkoppen wat sterker te zijn dan in andere delen van het land. Daar zien we ook dat de markt het sterks aantrekt vanaf 2013, zowel voor wat betreft het aantal transacties als de stijging van de gemiddelde verkoopprijs.

In noord Nederland ligt het aantal transacties het laagst. Het effect van de economische situatie is daar relatief klein voor wat betreft het aantal woningverkoppen. De gemiddelde verkoopprijs blijft over alle jaren duidelijk achter bij de rest van het land, maar laat wel heel duidelijk het effect van de crisis zien. Het aantal transacties in oost en zuid Nederland ontwikkelt zich redelijk gelijk. De gemiddelde verkoopprijs ligt echter in het zuiden wel wat hoger dan in het oosten van het land, en bij beiden is het effect van de economisch crisis duidelijk te zien.

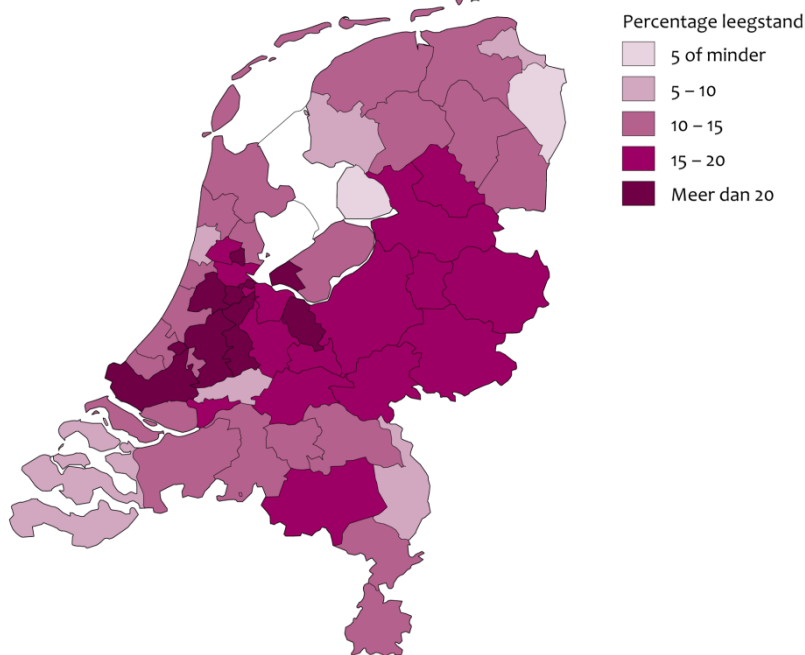
In bijlage 1 is ter verdieping per woningsegment de ontwikkeling van het aantal transacties en de gemiddelde verkoopprijs per regio in beeld gebracht. Daaruit valt af te lezen dat vooral de ontwikkeling van het aantal transacties en de gemiddelde verkoopprijs van appartementen in het westen van het land een grote invloed heeft op het totaalbeeld in dit deel van het land.

Bovenstaande grafieken doen vermoeden dat vooral in de periode 2009 t/m 2013 sprake kan zijn geweest van een toenemende behoefte van woningeigenaren om hun te koop staande woning op basis van de Leegstandwet te verhuren. Over deze periode zijn echter geen cijfers over het aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet bekend. Vanaf 2013 trok de woningmarkt weer duidelijk aan. Dit zou in principe op basis van marktontwikkelingen tot een dalende behoefte aan tijdelijke verhuuroplossingen moeten leiden.

Ontwikkeling van de leegstand

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft in juni 2015 cijfers gepubliceerd over de ontwikkeling van de leegstand van kantoorgebouwen. Ruim 17% van de kantoorruimte in Nederland stond op 1 januari 2015 leeg en de verwachting is dat dit de komende jaren nog verder zal toenemen. In totaal gaat het om ruim 8,5 miljoen m². Wel zijn er regionaal grote verschillen. De leegstand concentreert zich in de Randstad, met name rondom Amsterdam en in het Rijnmondgebied (zie figuur 2.4).

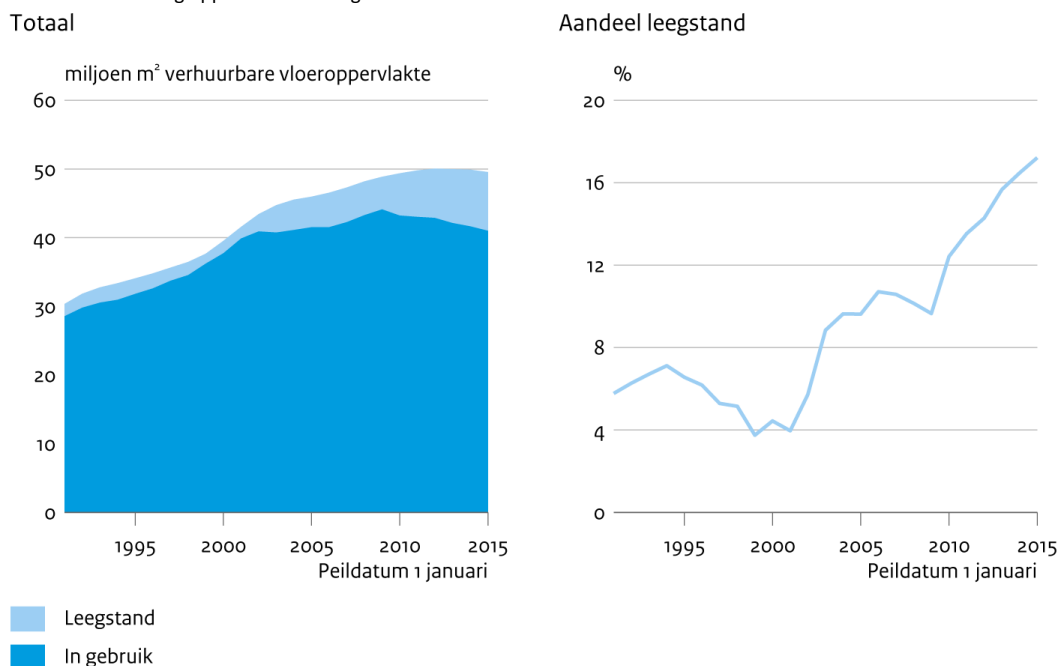
Figuur 2.4: Leegstaand kantooroppervlak, per 1 januari 2015



Bron: BAK; bewerking PBL, juni 2015.

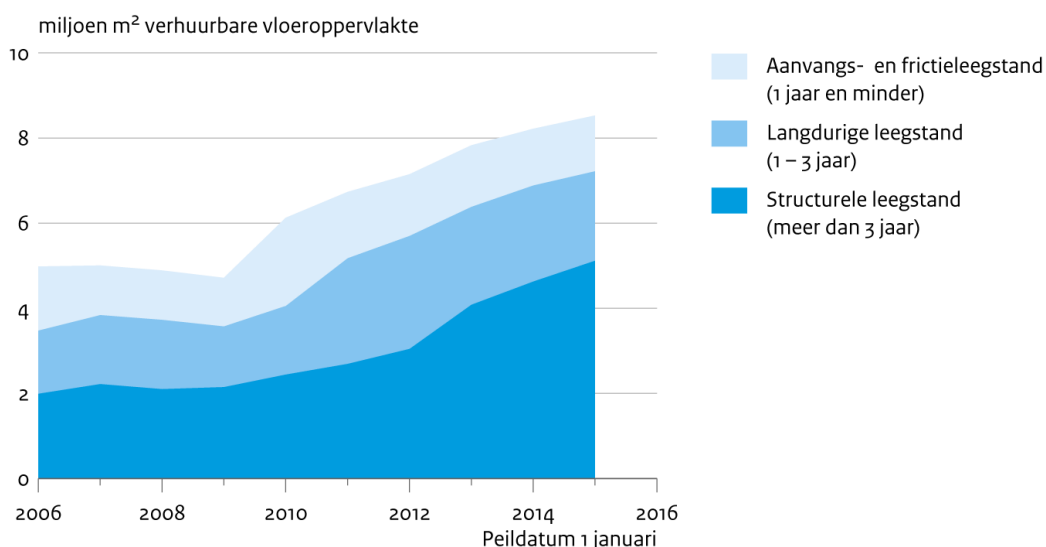
Het oppervlak aan kantoorruimte heeft zich de afgelopen twee decennia in een behoorlijk tempo ontwikkeld. Het gebruik van kantoorruimte heeft echter niet dezelfde ontwikkelingstrend gevolgd, wat heeft geleid tot leegstand. Door een dalende beroepsbevolking, minder behoefte aan kantoorruimte door de overgang naar 'het nieuwe werken' en effecten van de economische crisis neemt de leegstand sinds 2008/2009 steeds sneller toe (zie figuur 2.5). Dat geldt zeker voor de langdurige en structurele leegstand (zie figuur 2.6). Zo'n 60% van de kantorenleegstand is structureel.

Figuur 2.5: Ontwikkeling oppervlakte en leegstand van kantoren



Bron: BAK; bewerking PBL, juni 2015.

Figuur 2.6: Ontwikkeling leegstand van kantoren naar duur



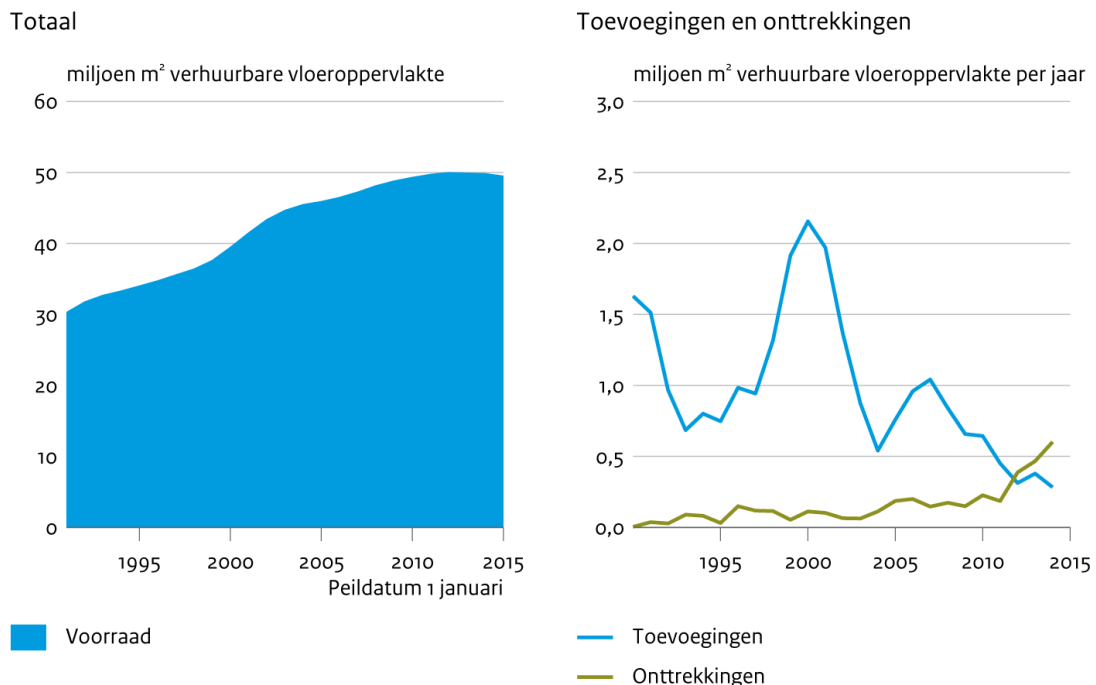
Bron: BAK; bewerking PBL, juni 2015.

Het rijk is samen met de markt de afgelopen jaren intensief bezig geweest om de transformatie van kantoren naar woonruimte te bevorderen. Onder meer is in 2012 door het ministerie van BZK en de VNG een Expertteam (Kantoor)transformatie ingesteld. Dit expertteam biedt gemeenten en eigenaren praktische ondersteuning bij de transformatie van kantoren en maatschappelijk vastgoed in woonruimte.

Figuur 2.7 brengt de ontwikkeling van de voorraad verhuurbare kantooroppervlakte in beeld. De laatste jaren daalt het aantal toegevoegde vierkante meters en stijgt het aantal onttrokken vierkante meters. Sinds 2013 worden er meer kantoren aan de voorraad onttrokken dan dat er worden toegevoegd,

bijvoorbeeld door sloop en door permanente en, in beperkte mate, tijdelijke transformaties naar woonruimte. Dit is echter nog altijd niet voldoende om de leegstand te laten dalen, want daarvoor neemt het gebruik van kantoren nog steeds te snel af.

Figuur 2.7: Ontwikkeling voorraad kantoren



Bron: BAK; bewerking PBL, juni 2015.

Ontwikkeling van de vergunningen voor verhuur onder de Leegstandwet

Categorie a: woonruimte in een gebouw

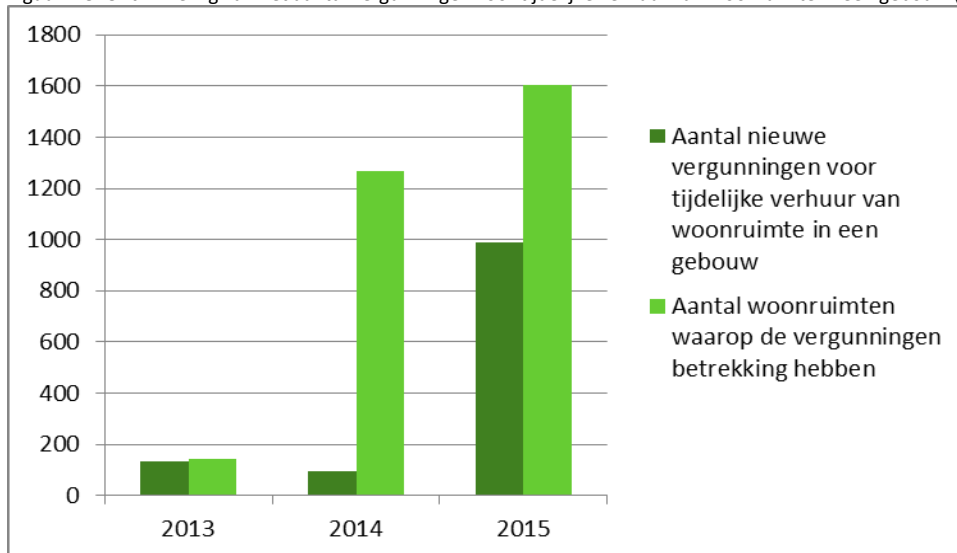
Het aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen (categorie a) is over de jaren 2013, 2014, 2015 duidelijk toegenomen. Dit duidt erop dat tijdelijke verhuur vaker wordt ingezet om leegstaand maatschappelijk vastgoed en kantoren te benutten om woonruimte te bieden. Op basis van de cijfers kan echter niet geconcludeerd worden in welke mate dit ook bijdraagt aan het terugbrengen van de leegstand in deze sectoren.

Uit figuur 2.8 blijkt dat er in het jaar 2015 een véél hoger aantal vergunningen is verleend voor woonruimten in een gebouw dan in de twee jaar daarvoor. In 2015 zijn in totaal 990 vergunningen verleend, ten opzichte van 134 in 2013 en 93 in 2014. Dit beeld is opvallend, zeker gezien het feit dat het aantal woonruimten waarop deze verstrekte vergunningen betrekking hebben weliswaar ook is gestegen, maar in een veel kleinere verhouding dan het aantal vergunningen, namelijk 1.606 woonruimten in 2015 ten opzichte van 1.269 in 2014.

De landelijke aandacht voor (tijdelijke en permanente) herbestemming van kantoren kan verklaren dat er meer vergunningen voor woonruimte zijn verstrekt. Tevens is in 2015 de stroom asielzoekers op gang gekomen en hebben veel gemeenten gezocht naar nieuwe wegen om aan hun taakstelling te kunnen voldoen, wat ertoe kan hebben geleid dat er meer gebruik gemaakt is van tijdelijke verhuur van woonruimten in gebouwen. Daarnaast kunnen twee factoren de andere verhouding tussen het aantal verstrekte vergunningen en het aantal woonruimten mede verklaren, namelijk:

- Het is aannemelijk dat er over 2015 per gebouw meerdere vergunningen voor verschillende individuele woonruimten zijn afgegeven, terwijl in voorgaande jaren vaker sprake was van een collectieve vergunningverstrekking. Formeel moet echter per woonruimte een vergunning worden afgegeven.
- Het is mogelijk dat er voor kleinere gebouwen (met minder woonruimten) vergunningen zijn afgegeven, waardoor er in verhouding méér vergunningen zijn afgegeven voor het zelfde aantal woonruimten.

Figuur 2.8: Ontwikkeling van het aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw (categorie a)



Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen 2015.

Op basis van de beschikbare cijfers over de ontwikkeling van de leegstand in Nederland (zie figuur 2.4 t/m 2.7) is niet te zien hoeveel het gebruik van kantoren als woonruimte heeft bijgedragen aan de leegstandvermindering. Daaruit volgend kan geen conclusie worden getrokken met betrekking tot de mate waarin de verruiming van de Leegstandwet in 2013 een bijdrage heeft geleverd aan het gebruik van kantoren als woonruimte en daarmee aan het terugdringen van de leegstand van kantoren. Wel geven deze cijfers een goed beeld van de noodzaak om ook de Leegstandwet als instrument (blijvend) in te zetten voor het terugdringen van deze leegstand.

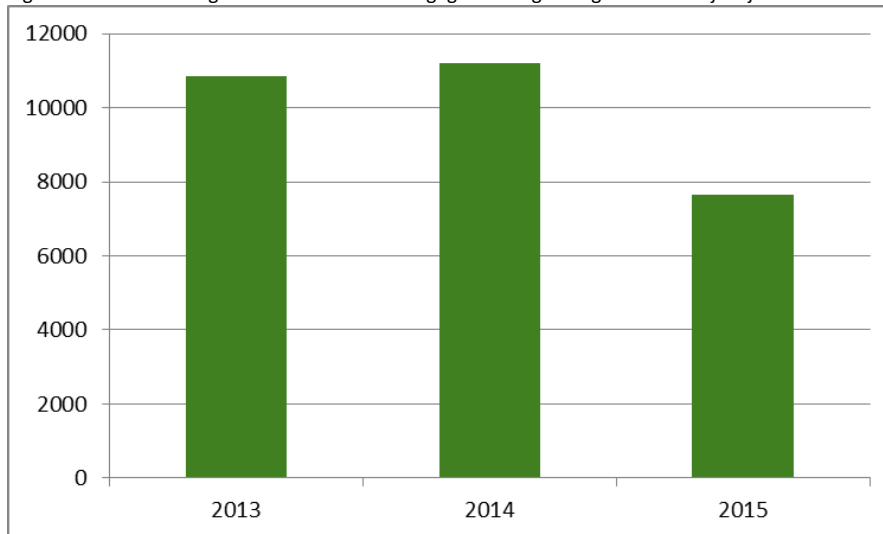
Uit de ontwikkeling van het aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw is af te lezen dat de verruiming van de Leegstandwet de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in gebouwen heeft verbeterd. Daarmee is de verruiming echter nog geen oplossing voor het maatschappelijk probleem van leegstand maar heeft de wetswijziging, conform de doelstelling, de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw wel verbeterd.

Categorie b: woonruimte in een te koop staande woning

Het aantal afgegeven nieuwe vergunningen voor de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen (categorie b) is in beeld gebracht in figuur 2.9. Daarbij zijn het aantal verlengde vergunningen in 2013 buiten beschouwing gelaten, omdat vanaf 1 juli 2013 alle op dat moment nog geldige vergunningen automatisch zijn verlengd naar een vergunningsduur van maximaal 5 jaar. Daarnaast willen we de ontwikkeling van het beroep dat wordt gedaan op de mogelijkheid van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet in beeld brengen. Dit betekent dat vooral nieuwe vergunningssituaties van belang zijn om een vergelijkbaar beeld te krijgen. In 2014 is het aantal afgegeven nieuwe vergunningen nog wat

gestegen ten opzichte van 2013, maar in 2015 zien we een duidelijke afname in het aantal nieuwe vergunningen.

Figuur 2.9: Ontwikkeling van het aantal nieuw afgegeven vergunningen voor de tijdelijke verhuur van koopwoningen (categorie b)



Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen 2015.

We hebben in figuur 2.1 al gezien dat het aantal verkooptransacties vanaf 2013 weer gestaag toeneemt, en dat in 2015 de woningmarkt alweer bijna op het niveau van voor de crisis is. Dat betekent dat er in principe steeds minder gebruik hoeft te worden gemaakt van de mogelijkheid om een (langdurig) te koop staande woning tijdelijk te verhuren. Het is immers weer een stuk gemakkelijker geworden om woningen te verkopen. Omdat de gemiddelde verkoopprijs ook weer toeneemt, en de woningwaarden gemiddeld dus weer stijgen, biedt dit ook weer meer kansen voor woningeigenaren die een relatief hoge hypotheek hebben ten opzichte van de waarde van de woning. Met andere woorden, er zijn minder woningen die 'onder water staan' en dus een hogere hypotheek hebben dan de marktwaarde op dat moment. Dit maakt dat meer mensen hun woning weer kunnen verkopen tegen een bedrag dat de hypotheeksom dekt. Zij zijn in dat geval niet meer genoodzaakt om naar andere oplossingen te zoeken. Ze gebruiken de tijdelijke verhuur niet meer om een restschuldsituatie te voorkomen.

Toch zien we dat het aantal afgegeven vergunningen in 2014 eerst nog wat toeneemt ten opzichte van het referentiejaar 2013, waarin de Leegstandwet werd verruimd. Dit effect valt niet toe te schrijven aan de ontwikkeling van de woningmarkt in deze periode, want deze trok op veel plaatsen alweer aanzienlijk aan. Deze initiële toename kan dus zeker een gevolg zijn van de verruiming van de Leegstandwet, waardoor het voor woningeigenaren gemakkelijker en aantrekkelijker werd om hun woning tijdelijk te verhuren en voor deze oplossing te kiezen wanneer zij hun woning nog niet (tegen de gewenste voorwaarden) konden verkopen. Hierdoor hebben mensen wellicht ook beter kunnen profiteren van de aantrekkende trend op de woningmarkt, omdat zij de positieve ontwikkelingen even af konden wachten om tot een optimaler verkoopresultaat te komen. Naast de feitelijke verruiming speelt mee dat dat er door de verruiming van de Leegstandwet in 2013 meer bekendheid is gekomen voor de mogelijkheden die dit instrument biedt, wat ook kan hebben bijgedragen aan het gebruik dat er van gemaakt is sinds 2013.

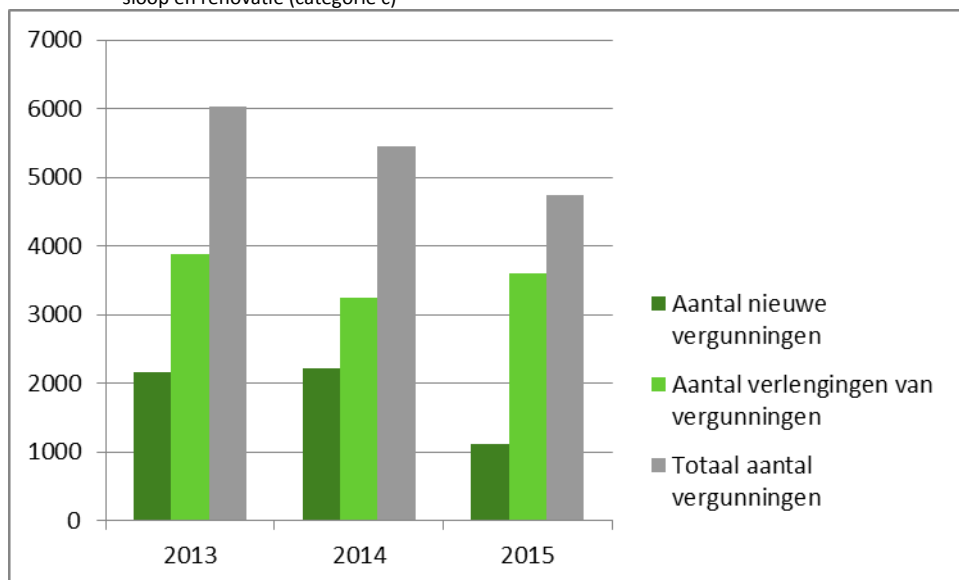
Op basis van de beschikbare cijfers is het aannemelijk dat de verruiming van de Leegstandwet in 2013 inderdaad heeft bijgedragen aan het doel wat beoogd was, namelijk om de tijdelijke verhuur van

woonruimten onder de Leegstandwet te vergemakkelijken en de mogelijkheden om te komen tot tijdelijke verhuur te verruimen waardoor tijdelijke verhuur vaker een oplossing kan zijn in situaties waarin eigen bewoning, reguliere verhuur en/of verkoop van een woonruimte binnen afzienbare termijn niet tot de mogelijkheden behoort. Door deze maatregel is op tijdelijke basis woonruimte beschikbaar gekomen die anders niet beschikbaar zou zijn gekomen. Dit ondersteunt de doorstroming doordat mensen deze tijdelijke woonruimte als ‘tussenstation’ kunnen gebruiken wanneer zij hun eigen woning bijvoorbeeld reeds hebben verkocht. Dit leidt tot meer flexibiliteit op de woningmarkt en gaat het (tijdelijk) leegstaan van koopwoningen tegen. Op basis van de aantrekkende woningmarkt en de teruggang in afgegeven vergunningen in 2015 is de verwachting dat de noodzaak tot het tijdelijk verhuren van te koop staande woningen echter af zal blijven nemen. Dit zal in het westen van het land waarschijnlijk sneller gaan dan elders in het land.

Categorie c: woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden

Het aantal afgegeven vergunningen voor de tijdelijke verhuur van huurwoningen in afwachting van sloop en renovatie is in beeld gebracht in figuur 2.10. Het aantal verleende vergunningen loopt in totaal gestaag af sinds 2013. Daarbij valt op dat het aantal nieuwe vergunningen in 2013 en 2014 op gelijk niveau bleef, maar in die periode het aantal verlengingen juist wat afnam. In 2015 nam juist het aantal nieuwe vergunningen duidelijk af, maar nam het aantal verlengingen juist weer licht toe. Er waren minder nieuwe sloopplannen en er is minder geïnvesteerd, waardoor projecten stagneerden en het vaak veel langer duurde voordat een plan daadwerkelijk werd uitgevoerd.

Figuur 2.10: Ontwikkeling van het aantal afgegeven vergunningen voor de tijdelijke verhuur van huurwoningen in afwachting van sloop en renovatie (categorie c)



Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen 2015.

Ook in dit segment ondersteunen de cijfers het beeld dat de mogelijkheid om langer tijdelijk te verhuren een positief effect gehad heeft op het aantal woonruimten dat tijdelijk beschikbaar kwam voor de verhuur, aangezien door de langdurige crisis projecten vaak pas later tot uitvoering zijn gebracht. Het aantal verlengingen van vergunningen, dat nog steeds licht toe lijkt te nemen, doet vermoeden dat er nog steeds behoefte bestaat om projecten ‘voortuit te kunnen schuiven’ en die woningen toch tijdelijk in de verhuur te kunnen plaatsen en zo beschikbaar te maken voor de volkshuisvesting.

2.4 Effect van de verruiming van de Leegstandwet: kwalitatief beeld vanuit de markt

Aan de respondenten voor de interviews is gevraagd welk beeld zij hebben bij het effect van de verruiming van de Leegstandwet. Hiervoor zijn enkele vragen gesteld, als aanvulling op de kwantitatieve analyse die op basis van de beschikbare cijfers is uitgevoerd. Onderstaand zijn de reacties op deze vragen uitgewerkt.

Is het gebruik van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet toegenomen nadat de wijzigingen van kracht zijn geworden? Ligt dit aan de wetwijzigingen, of zijn er andere verklaringen?

Categorie a: woonruimte in een gebouw

- De bevroagde leegstandbeheerders, Platform31 en het Transformatieteam geven aan dat er sinds de verruiming een duidelijke toename is geweest van de tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen op grond van de Leegstandwet. Zij verwachten dat een beperkte toename of stabilisering van deze vraag de komende tijd ook nog wel mogelijk is. De toename is enerzijds zeker een gevolg van de wijzigingen in de wet, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan voor tijdelijke transformatie, ook om deze financieel haalbaar te krijgen. Anderzijds speelt marktwerking en noodzaak ook een rol: jongeren zoeken bijvoorbeeld vaker flexibele vormen van huisvesting, en ook voor de huisvesting van statushouders kan de tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen mogelijkheden bieden.
- De bevroagde gemeenten geven aan dat deze categorie bij hen weinig voorkomt en dat zij geen goede inschatting kunnen maken van de ontwikkeling over de afgelopen jaren en de ontwikkeling die verwacht wordt.

Categorie b: woonruimte in een te koop staande woning

- Op basis van de interviews ontstaat vanuit alle relevante respondentgroepen het beeld dat de tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet licht is toegenomen nadat de wijzigingen van kracht zijn geworden, maar dat dit vooral voor de periode 2014-2015 geldt en in 2016 weer afneemt. De toename in verhuur op basis van de Leegstandwet wordt vooral veroorzaakt door de ontwikkelingen op de woningmarkt gerelateerd aan de economische ontwikkelingen en niet zozeer aan de wijzigingen van de wet. Tevens is er een pakket aan diensten ontstaan die door verhuurmakelaars worden geleverd, waardoor het gemakkelijker is geworden voor woningeigenaren om hun woning te verhuren.
- Volgens enkele gemeenten en verhuurmakelaars heeft de wetwijziging wel geleid tot wat meer bekendheid met de mogelijkheden van het instrument bij particuliere woningeigenaren, maar in de kleinere gemeenten is de bekendheid nog steeds niet erg groot.
- Er wordt vanuit de bevroagde banken verwacht dat verhuur onder de Leegstandwet verder af zal nemen op basis van de mogelijkheden die de nieuwe Wet doorstroming huurmarkt geeft, in combinatie met de aantrekkende woningmarkt en meer mogelijkheden om een restschuld te financieren.
- De bevroagde gemeenten delen de verwachting dat de verhuur onder de Leegstandwet verder af zal nemen omdat het aantal verstrekte vergunningen daalt en de woningmarkt aantrekt.

Categorie c: woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden

- Voor huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie geven een aantal van de bevroegde woningcorporaties aan dat er een hele beperkte toename is geweest, waarbij niet steeds sprake was van een toename doordat nieuwe vergunningen voor tijdelijke verhuur werden aangevraagd, maar verlengingen voor al lopende vergunningen. De beperkte toename wordt niet zozeer gerelateerd aan de wetswijzigingen. De meest bepalende factor in dezen is de situatie op de woningmarkt en het aantal sloop- en renovatieprojecten dat voorligt. Men heeft met de aantrekkende economie en woningmarkt nu meer financiële ruimte voor nieuwbouw- en (daaraan voorafgaand) sloopprojecten, waardoor projecten minder lang vooruit geschoven worden. Tijdelijke verhuur zal dan minder nodig zijn.
- De bevroegde gemeenten zien een afname in het aantal vergunningen dat wordt verstrekt, waarbij het nu nog vooral verlengingen betreft. Van daaruit verwachten zij een verder dalende trend.
- Zowel de woningcorporaties als gemeenten in krimpgebieden geven aan dat er nauwelijks tot geen gebruik wordt gemaakt van tijdelijke verhuur onder de leegstandwet. De vraag naar sociale huurwoningen wordt bijna volledig bediend door het huidige aanbod, de wachtlijsten zijn dus minimaal. Met het inzetten van tijdelijke verhuur zou men concurreren met het reguliere woningaanbod.

Is met de verruiming van de leegstandwet een bijdrage geleverd aan de oplossing van het maatschappelijke probleem (van eigenaren van lege kantoren, van eigenaren van te koop staande woning, van verhuurders die willen slopen en renoveren)?

- De respondenten waren het in grote lijnen met elkaar eens dat de verruiming van de Leegstandwet niet het maatschappelijk probleem van leegstand oplost, maar wel beperkt bijdraagt aan de oplossing. Tevens lost het wel voor verschillende groepen een huisvestingsprobleem (tijdelijk) op, bijvoorbeeld in verband met wachtlijsten in de huur en mensen die een overbruggingsperiode hebben tussen twee koopwoningen. Het wordt maatschappelijk als positief gezien dat woningen/-gebouwen bewoond worden en daarbij voorkomt het dat er problemen ontstaan zoals vandalisme, kraak en verloedering.

Categorie a: woonruimte in een gebouw

- Vanuit de leegstandbeheerders.Platform31 en het Transformatieteam werd aangegeven dat de tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet in relatie tot het leegstaand maatschappelijk vastgoed en leegstaande kantoren weliswaar een goede bijdrage heeft geleverd, maar in het grote geheel van de forse leegstand in Nederland slechts een druppel op de gloeiende plaat is en geen structurele oplossing biedt. Het werd echter als positief ervaren dat er wel meer mogelijkheden voor zijn nu, waardoor er ook meer gebruik van gemaakt wordt dan voor de wijzigingen.

Categorie b: woonruimte in een te koop staande woning

- De bevroegde gemeenten geven aan dat het gemakkelijker is geworden voor particuliere woning-eigenaren om de vergunning aan te vragen maar dat het lastig is het effect hiervan in te schatten. Wanneer mensen in financiële nood zitten en er geen andere mogelijkheid is dan tijdelijke verhuur, dan doen ze dat sowieso wel en dan maakt het niet veel uit welke administratieve procedures het vergt. Deze groep woningen zou dus ook onder de oude Leegstandwet verhuurd zijn geweest.
- Enkele gemeenten geven wel aan dat er nu meer bekendheid is voor het instrument sinds de verruiming van de Leegstandwet. Dat kan het aantal aanvragen van mensen wel positief hebben beïnvloed en leegstand van woningen hebben beperkt, dat is echter lastig te kwantificeren. In grotere gemeenten wordt het effect wat groter ingeschat dan in kleinere gemeenten.

- De bevroagde banken geven aan dat de verruiming wel een duidelijk effect heeft gehad op het vertrouwen op en herstel van de woningmarkt. Mensen hebben door dit instrument toch eerder een volgende stap durven te zetten op de woningmarkt door een andere woning te kopen met de wetenschap dat er een oplossing is als ze de eigen woning niet snel verkocht krijgen.
- De bevroagde verhuurmakelaars geven aan dat het effect het grootst is in het oosten van het land. Aan de westkant van het land trok de woningmarkt na 2013 zo snel aan dat er weinig effect op de leegstand kan worden toebedeeld aan de verruiming van de wet.
- De Vereniging Eigen Huis (VEH) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) konden het effect van de verruiming op de leegstand niet voldoende inschatten.

Categorie c: woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden

- De bevroagde woningcorporaties die niet in een krimpgebied opereren geven aan dat er weinig sprake is van leegstand. Alleen als sloop- en renovatieprojecten vooruit geschoven moeten worden, vaak vanwege economische omstandigheden, komt het voor. De verruiming van de wet heeft de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur wel vergroot. Vanuit de corporaties wordt ook aangegeven dat zij door de verruiming van de Leegstandwet minder gebruik hebben hoeven maken van anti-kraak om leegstand te voorkomen in een overbruggingsperiode naar sloop- en renovatie.
- De bevroagde woningcorporaties in krimpgebieden geven aan dat zij de negatieve gevolgen van leegstand zoveel mogelijk proberen te voorkomen door of zo snel mogelijk te slopen, of de woning netjes bij te houden en er bewoond uit te laten zien totdat deze gesloopt kan worden. Daar draagt de verruiming van de Leegstandwet dus niet bij aan de voorkoming van leegstand.

3 Evaluatie praktische bruikbaarheid van de verruiming van de Leegstandwet

In dit hoofdstuk wordt de praktische bruikbaarheid van de verruiming van de Leegstandwet geëvalueerd. Op basis van reacties die naar voren zijn gekomen in de diepte-interviews met betrokken partijen in het werkveld wordt geëvalueerd hoe de verruiming van de Leegstandwet in de praktijk heeft gefunctioneerd. Als eerste worden een aantal specifieke onderwerpen geëvalueerd in relatie tot de drie gebouwcategorieën. Afsluitend komen enkele meer algemene punten van evaluatie aan de orde.

3.1 Evaluatie praktische bruikbaarheid per gebouwcategorie

Categorie a: woonruimte in een gebouw

Verhuur van woonruimte in gebouwen komt in de kleinere gemeenten die hebben deelgenomen aan het onderzoek niet/nauwelijks voor. De grotere gemeenten/steden die hebben deelgenomen hebben er wel ervaring mee, evenals de leegstandbeheerders en het transformatieteam. De conclusies die hier worden gepresenteerd zijn dus ook vanuit die optiek te bezien.

Is er gebruik gemaakt van vergunningen die in een keer voor de duur van de ontheffing van het bestemmingsplan kunnen worden verleend?

- De bevroagde gemeenten, Platfor31 en het Transformatieteam geven aan dat er niet vaak meer kortere vergunningen dan voor de looptijd van 10 jaar worden afgegeven wanneer er veel moet worden aangepast in een gebouw om het voor bewoning geschikt te maken. Kortere vergunningen worden soms wel afgegeven in gevallen waarin een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld statushouders, voor een korte periode worden gehuisvest en waar niet veel aan het gebouw hoeft te worden aangepast (bijvoorbeeld in het geval van een oud verzorgingstehuis of een voormalig klooster).

Is de termijn voor de verlenging van vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimten in gebouwen van 5 naar 10 jaar voldoende gebleken?

- De bevroagde leegstandbeheerders, Platform31 en het Transformatieteam geven aan dat er meer leegstaande gebouwen worden verhuurd als woonruimte dan voor de aanpassing van de wet. Voor de aanpassing gebeurde dit nauwelijks. Dit heeft zeker te maken met de verlenging van de termijn voor vergunning.
- De leegstandbeheerders en het transformatieteam en Platform31 geven aan dat hoe langer de periode is, hoe beter de financiële haalbaarheid is, zeker voor grote gebouwen. Voor transformatie van kleine kantoorpanden is 10 jaar zeker voldoende, maar voor grotere ligt het erg aan hoe veel je aan het gebouw moet aanpassen. Bijvoorbeeld bij oude verzorgingstehuizen, scholen en kloosters hoeft er ook bij grotere panden vaak niet zo veel aangepast te worden als bij kantoren. Dan kan een kortere tijd al winstgevend zijn. Bij bewoning door studenten kan 7-8 jaar al voldoende zijn, daar wordt met sanitaire oplossingen veel gecentreerd (los te plaatsen units als natte cel, die gezamenlijk worden gebruikt) waardoor

het goedkoper kan dan volledige zelfstandige woonruimten realiseren.

- De leegstandbeheerders geven aan dat wanneer het gaat om veel investeringen, er vaak wordt gekozen voor een permanente wijziging in het bestemmingsplan en daarop volgend een permanente transformatie, in plaats van een tijdelijke ontheffing om vergunningverlening voor tijdelijke verhuur mogelijk te maken.

Categorie b: woonruimte in een te koop staande woning

Hebben de wetswijzigingen geleid tot ongewenste toestanden als gevolg van de beperkte huurbescherming (zoals gezinnen die zo maar op straat gezet zijn, relatief erg hoge huur voor te koop staande woningen als gevolg van gebrek aan aanbod, misbruik van de mogelijkheden ten koste van reguliere huur)? Zijn er argumenten om de wijzigingen terug te draaien?

- Er is bij géén van de respondenten een voorbeeld naar voren gekomen waarbij iemand zomaar op straat gezet is.
- Er worden volgens de NVM en VEH doorgaans goede afspraken gemaakt over wanneer de huur afloopt. Via een modelcontract met toelichting kan het correct vastleggen van bepaalde afspraken worden gefaciliteerd zodat voor verhuurders duidelijkheid ontstaat wat precies op te nemen. Daarbij is het ook belangrijk dat de verwachtingen naar de huurder toe goed worden gestuurd, zodat die ook precies weet waar hij aan toe is en wanneer het contract eindigt.
- De huurprijzen liggen volgens de bevraagde gemeenten, voor zover zij zicht hebben op de huurprijzen/huurcontracten, en verhuurmakelaars doorgaans op marktconform niveau. Vaak liggen ze zelfs nog iets daaronder. De marktwerking reguleert de prijs voldoende.
- De doelgroepen die bediend worden door de mogelijkheid van een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet zijn duidelijk anders dan regulier woningzoekenden (mensen die een overbrugging nodig hebben omdat ze hun woning verkocht hebben en nog geen andere woning gekocht hebben, spoedzoekers bijvoorbeeld in gevallen van scheiding). Daarbij lijkt geen verdringing van de mogelijkheden van reguliere huur te bestaan. Het is eerder een aanvulling, die ook vaak nodig is omdat er te weinig particuliere huur voor handen is om op korte termijn een woning te vinden wanneer nodig.
- Vanuit één van de bevraagde verhuurmakelaars wordt aangegeven dat individuele particuliere beleggers in de Randstad het instrument mogelijk niet gebruiken zoals het bedoeld is. Er zijn gevallen bekend van particuliere beleggers die een woning kopen zonder daarvoor een hypotheek nodig te hebben. Zij zetten de woning vervolgens kort te koop, niet met het doel om hem te verkopen maar om in aanmerking te komen voor een vergunning voor verhuur onder de Leegstandwet. Op die manier kan een oneigenlijke situatie zonder huurbescherming en huurprijsbescherming ontstaan.

Verificatie bij enkele andere verhuurmakelaars, om te toetsen of en in welke mate deze situatie voorkomt, wekt echter het beeld op dat het oneigenlijke gebruik van de wetgeving slechts in beperkte mate voorkomt. Daarbij werd bij de verificatie tevens aangegeven dat de nieuwe mogelijkheid voor tijdelijke verhuur voor een periode van 2 jaar op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt er al toe leidt dat het voor deze beleggers interessanter is om die mogelijkheid te benutten dan om tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet.

- De Woonbond geeft aan dat het loslaten van de huurprijsbescherming teruggedraaid zou moeten worden. Hun wens is om terug te gaan naar het Woning Waardering Stelsel (puntensysteem).
- Er worden door geen van de overige respondenten overige argumenten gezien om de wetswijzigingen terug te draaien. Het voorziet nog steeds in een behoefte, wel is er discussie over of de periode van 5 jaar te lang of juist te kort is (zie vraag 8).

Welk effect heeft het dat de gemeente bij het afgeven van de vergunning voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen onder de leegstandwet geen maximale huurprijs mag bepalen?

- De gemeenten die zicht hebben op de afgesloten contracten en de huurprijs geven aan dat de marktwerking de prijs over het algemeen goed reguleert. Bij hen zijn geen excessen naar voren gekomen met een hele hoge huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woning, vaak ligt de huurprijs iets onder marktconform omdat de woningeigenaar de woning graag wil verhuren om zijn probleem met dubbele lasten op te lossen.
- De bevroegde verhuurmakelaars geven aan dat de huurprijs veelal enkel is gericht op lastendekking. Over het algemeen is deze wat lager dan de huurprijs van vergelijkbare geliberaliseerde huurwoningen van beleggers.
- Eén van de verhuurmakelaars geeft wel aan dat juist in de meer gespannen woningmarktregio's de huurprijs wel regelmatig te hoog is. Men maakt dan winst op de huur in relatie tot de hypotheeklasten en de prikkel voor verkoop is dan weg. De winst wordt vaak ook niet voor de aflossing van hypotheek gebruikt, maar voor luxe uitgaven. De verhuurmakelaar geeft als alternatief om dit te voorkomen de mogelijkheid aan om toch weer een puntensysteem in te voeren voor bepaling van de huurprijs en het borgen van de prijs-kwaliteit verhouding, maar dat heeft ook nadelen in de vorm van veel administratief werk.
- De bevroegde banken geven aan dat voor kleine woningen met een relatief hoge hypotheek (Randstad) het gunstiger is dat een maximale huurprijs na de wijziging van de wet in 2013 ontbreekt. Doordat de hypotheeklast in die situaties hoger ligt dan de huur op zou kunnen brengen op basis van het puntensysteem, vielen deze woningen eerder buiten de boot en is het nu wel mogelijk om tijdelijke verhuur als overbruggingsmogelijkheid in te zetten. De drempel voor tijdelijke verhuur is daarmee lager geworden, en er is minder niet-toegestane verhuur.

Hebben hypotheekverstrekkers problemen ervaren met betrekking tot het risico dat woningen niet vrij van huur en gebruik zouden kunnen worden verkocht of opgeleverd?

- Bij géén van de respondenten zijn dergelijke problemen naar voren gekomen.

Welk effect heeft het feit dat de vergunning voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen voor een periode van 5 jaar in eens wordt verstrekt?

- Het beeld dat de respondenten hebben over de vraag of de periode van 5 jaar te lang of te kort is als termijn voor tijdelijke verhuur, is sterk afhankelijk van de regio waarin zij opereren. In het westen van het land (Randstad/grote steden) wordt deze periode als vrij lang gezien, terwijl het in het oosten/noorden/zuiden (de meer perifere delen van Nederland en in kleine dorpen) regelmatig voorkomt dat woningeigenaren na 5 jaar tijdelijke verhuur een te koop staande woning nog steeds niet verkocht hebben. Daarbij speelt dan wel de vraag of de woning-

eigenaren dan ook echt alles hebben geprobeerd om de woning te verkopen, of dat de woning wellicht niet verkocht wordt omdat bijvoorbeeld de vraagprijs niet aansluit bij de markt. Al met al lijkt 5 jaar een redelijke termijn voor een tijdelijke situatie. Als die periode verlengd zou worden, verdwijnt de incentive om actief te blijven verkopen.

- Al met al word de vergunningverlening in één keer voor 5 jaar als positief gezien door zowel de gemeenten, verhuurmakelaars als banken. Dit levert minder administratief werk op voor de gemeenten, kost de woningeigenaar geen leges voor het verlengen van de vergunning en zorg ervoor dat er minder situaties ontstaan waarin de woningeigenaar is vergeten de vergunning te verlengen. Op dat moment mag er feitelijk immers niet meer verhuurd worden onder de Leegstandwet én kan de vergunning ook niet meer verlengd of opnieuw aangevraagd worden. Daarbij bestaat de kans dat, wanneer de huur stilzwijgend doorloopt, een situatie van reguliere huur met huurbescherming ontstaat.

Categorie c: woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden

Is de termijn voor de verlenging van vergunningen voor tijdelijke verhuur van 5 naar 7 jaar voor huurwoningen in afwachting van sloop voldoende gebleken?

Over het algemeen wordt deze termijn door de woningcorporaties als voldoende ervaren. Slechts in uitzonderingsgevallen is dit niet het geval, bijvoorbeeld doordat budgetten veranderen en de plannen daarop moeten worden aangepast. Men acht het niet wenselijk om de termijn nog verder te verruimen, aangezien het een instrument is dat alleen ingezet dient te worden als er een concreet plan is. De vraag is in hoeverre er sprake is van een concreet plan als dit na zeven jaar nog niet tot uitvoering is gebracht. Er moet daarbij ook nog wel een stimulans blijven om daadwerkelijk te gaan renoveren.

3.2 Algemene evaluatie praktische bruikbaarheid

Worden de wijzigingen van de Leegstandwet in het werkveld als verbetering gezien?

- De bevraagde gemeenten geven aan dat het administratief een verbetering is dat er in een keer voor 5 jaar een vergunning wordt verstrekt voor koopwoningen (categorie b). Er is daardoor sprake van minder administratieve lasten, minder legeskosten voor de eigenaar, minder kans dat een vergunning verloopt en dat de eigenaar dat niet op tijd in de gaten heeft. Dan kon er immers een situatie ontstaan waarbij de huur stilzwijgend doorloopt en er huurbescherming geldt. Dat is nu beter geregeld, de periode is verlengd en het is duidelijk dat de huur afloopt als de vergunning verloopt.
- In de Randstad wordt door verhuurmakelaars en gemeenten aangegeven dat de periode van vijf jaar vergunning voor koopwoningen(categorie b) in de huidige markt te lang is, en dat twee jaar eventueel ook voldoende zou zijn. Ook banken geven aan dat bij een te lange periode de incentive voor verkoop verloren gaat. In andere regio's is dat echter niet het geval en is de vijf jaar periode nog steeds noodzakelijk. Het zelfde geldt voor de maximale periode van zeven jaar voor de vergunning van huurwoningen die gesloopt/gerenoveerd gaan worden (categorie c). Die periode wordt door verschillende gemeenten ook als lang gezien: wanneer is het plan concreet genoeg om op deze basis te verhuren? Is er niet vaak toch sprake van een situatie die reguliere huur rechtvaardigt?

- Vanuit banken wordt aangegeven dat de verruiming van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van koopwoningen (categorie b) heeft bijgedragen aan een verbetering van de woningmarkt en tegemoet kwam aan de situatie waarin klanten met een (dubbele) hypotheek zich bevonden. De verruiming was echter vooral een verbetering op basis van de marktsituatie van 2013. Hiermee konden betalingsproblemen van klanten beter worden voorkomen. Inmiddels is de woningmarkt behoorlijk aangetrokken in grote delen van het land en is het wel belangrijk om te blijven monitoren of de tijdelijke verhuur van woningen nog noodzakelijk is. De komende jaren is de verwachting dat dit nog wel het geval is, vooral buiten de Randstad/ten oosten van lijn Groningen-Maastricht.
- VEH en NVM geven aan dat de aanpassing voor de verhuur van te koop staande woningen (categorie b) een duidelijke verbetering is, en dat tijdelijke verhuur voor meer mensen mogelijk geworden is. Het instrument is werkbaarder geworden door de aanpassingen, waarbij ook duidelijker is geworden dat de huurovereenkomst afloopt bij het verlopen van de vergunning.
- Vanuit woningcorporaties wordt de verruiming van de leegstandwet als een verbetering ervaren (categorie c), omdat de termijn van zeven jaar beter aansluit bij de marktsituatie op dat moment in verband met stagnerende projecten die vooruit geschoven werden onder invloed van de economische situatie.
- Platfor31 en het Transformatieteam zien de wetswijziging zeker als een verbetering, zeker omdat er nu veel meer gebruik van wordt gemaakt (m.b.t. categorie a) . Vanuit leegstandbeheerders wordt aangegeven dat in het kader van de verhuur van woonruimte in gebouwen (categorie a) volgens hen een langere periode nodig is om de effecten te kunnen zien van de verruiming in het kader van het mogelijk maken van tijdelijke transformaties.
- Géén van de respondenten geeft aan dat er op grote schaal sprake is van slecht gedrag door tijdelijke huurders waardoor overlast ontstaat. Dat geldt voor alle gebouwcategorieën. Hieruit komen dus geen belemmeringen voort op dat terrein.
- Vanuit de Woonbond wordt aangegeven dat het positief is dat er minder leegstand is door de wetswijziging, maar dat de ontwikkeling naar meer flexibele huurcontracten (ook in relatie tot de Wet doorstroming huurmarkt) niet als positief ervaren wordt. Volgens de Woonbond is er eigenlijk weinig behoefte aan tijdelijke huur, maar vooral behoefte aan huurwoningen. Omdat het aanbod aan reguliere huurwoningen (met contracten waarvoor huur(prijs)bescherming geldt) onvoldoende is, zoeken mensen hun heil in tijdelijke huur. Eigenlijk is er volgens de Woonbond slechts een heel beperkte doelgroep voor wie tijdelijke huur een wens is, bijvoorbeeld in een overbruggingssituatie of voor mensen die vanuit het buitenland tijdelijk hier werken.

Voldoen de wijzigingen aan hetgeen in de markt leeft of zijn er nog ongewenste belemmeringen te constateren? Moet de wet nog verder worden vergemakkelijkt en verbreed?

- Vanuit gemeenten wordt door enkele juristen aangegeven dat de wettekst gebaat zou zijn bij minder theoretisch taalgebruik en meer eenduidigheid bij de bepaling of aan de gestelde eisen wordt voldaan:
 - 1) Gemeenten toetsen op dit moment enkel of de woning leeg staat (via de Basisregistratie Personen) en te koop staat (bijvoorbeeld via Funda) op het moment van aanvragen van de vergunning. Moet er tevens worden getoetst of de woning in voldoende mate bewoond zal worden en of de eigenaar de woning niet op andere wijze dienstbaar kan maken aan

de volkshuisvesting? Deze bepalingen zijn wel opgenomen, maar wat betekent dit in de praktijk voor de vergunningverlening?

- 2) Tevens geven deze respondenten aan dat er geen mogelijkheid is om een bezwaar of beroep in te dienen als mensen het niet eens zijn met de gunningsbeslissing van een gemeente, maar dit is niet helder vermeld¹. Het zou volgens hen zinvol zijn om ergens toe te voegen dat er geen rechtsmiddelen kunnen worden ingezet tegen besluiten van afwijzing.
 - 3) Aanvullend zou er volgens de respondenten sprake zijn van een fictieve gunning wanneer een gemeente niet binnen een redelijke termijn een vergunning verleent of afwijst na een aanvraag, er is echter niet bepaald wat een redelijke termijn dan is.
 - 4) Aanvraagformulieren voor vergunning zouden volgens enkele respondenten beter centraal kunnen worden geregeld, nu heeft iedere gemeente een ander formulier. Vooral met het oog op eenduidige toetsing op criteria om in aanmerking te komen voor een vergunning is het volgens hen goed om met een centraal formulier te werken².
- Een aantal gemeenten geeft aan dat het goed zou zijn als er voor sloop/renovatiewoningen (categorie c) bloksgewijs een vergunning verleend zou kunnen worden. Enkele gemeente doen dat nu al min of meer, terwijl dat volgens de wetgeving per individueel adres moet gebeuren. Dat wordt niet als werkbaar ervaren. Deze suggestie wordt door de woningcorporaties onderschreven.
 - Vanuit de NVM is het volgende aangegeven ter verbetering (categorie b):
 - 1) Men vindt dat er onduidelijkheid is of je als koper van een woning een lopend huurcontract van de verkoper mag overnemen, en onder welke voorwaarden. Dit kan bijvoorbeeld spelen wanneer de huurder een contract voor een jaar heeft en de woning wordt snel verkocht. Dan heeft de huurder recht om het resterende deel van het jaar de woning te huren en is het soms wenselijk dat de woning in de tussentijd wel van eigenaar verandert. Dit lijkt volgens de NVM een grijs gebied wat opheldering behoeft.
 - 2) Onduidelijkheid is er ook in hoeverre tussentijds opzeggen wel of niet mag, bijvoorbeeld mag je als huurder tussentijds opzeggen? Mag men bijvoorbeeld starten met een contract voor een half jaar, met daarna verlenging met de mogelijkheid om per drie maanden op te zeggen of met wederzijds goedvinden. Dit wordt door de NVM wenselijk geacht.
 - 3) De wet zou verder zo veel mogelijk aan moeten sluiten op de Wet doorstroming huurmarkt.
 - VEH geeft ook aan dat de mogelijkheid geboden moet worden om met wederzijds goedvinden op te zeggen en om kortere huurcontracten dan 6 maanden te sluiten in het kader van flexibiliteit (categorie b).
 - Door één leegstandbeheerder werd een mogelijke uitholling van het huurrecht één keer benoemd als potentiële belemmering wanneer voor tijdelijke huurwoningen dezelfde huurprijs wordt gevraagd als voor reguliere huurwoningen. Verder werden er eigenlijk geen specifieke belemmeringen hen benoemd. Er werden wel enkele punten ter verbreding/vergemakkelijking benoemd:
 - 1) De wettekst leidt volgens enkele leegstandbeheerders tot discussie doordat er onvoldoende eenduidigheid is. Hierbij werd als voorbeeld benoemd dat de maximale termijnen voor

¹ Dat geen beroep en dus ook geen bezwaar mogelijk is bij een weigering van vergunningverlening in het kader van de Leegstandwet is inmiddels niet meer in de wet zelf geregeld, maar in bijlage 2 bij de Algemene Wet Bestuursrecht.

² De inhoud van de formulieren is wettelijk vastgelegd in de Regeling Formulieren Leegstandwet.

vergunning voor de verschillende bouwcategorieën niet gelijk zijn³. Bij de verhuur van sloop- en renovatiewoningen (categorie c) zou volgens één van de bevroegde leegstandbeheerders het passend toewijzen niet vereist moeten zijn. Er is een behoorlijke groep mensen met de wat hogere inkomens die niet voor betaalbare woonruimte in aanmerking komt vanwege het passend toewijzen, ook niet in de tijdelijke verhuur. Mensen die in de tijdelijke huur zoeken, zijn vaak spoedzoekers die nergens terecht kunnen. Het zou goed zijn om mensen mogelijkheden te bieden.

- 2) In het kader van de verhuur van woonruimte in gebouwen (categorie a) is het vanuit het perspectief van Platform31 en het Transformatieteam van belang om duidelijkheid te creëren over wat er gebeurt als de termijn van 10 jaar voorbij is. Kan eventueel de mogelijkheid geboden worden om de vergunning toch nog te verlengen tot 15 jaar en voor die periode ook ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen?
- Vanuit één van de verhuurmakelaars werd aangegeven dat de meeste gemeenten in hun huisvestingsverordening een uitzondering maken voor woningen die worden verhuurd onder de Leegstandwet, maar Rotterdam bijvoorbeeld niet. Dit vindt hij echter wel wenselijk en goed om in de wet op te nemen.
 - De Woonbond geeft aan dat het voor huurders niet altijd duidelijk is hoe lang de vergunning voor tijdelijke verhuur nog loopt, waardoor onzekerheid ontstaat hoe lang een huurovereenkomst nog kan blijven doorlopen. Het is goed om hier contractueel ook helder over te communiceren.

Zijn er uitvoeringsproblemen met de wetswijzigingen vast te stellen? Zo ja, welke oplossingen zijn hiervoor mogelijk?

- Categorie a: Het Transformatieteam geeft aan dat in het kader van verhuur van woonruimte in een gebouw in sommige gemeenten moet worden verhuurd via het reguliere woonruimteverdeelsysteem, maar dat werkt niet goed voor deze vorm van tijdelijke huur. Het trekt immers een heel ander publiek.
- Categorie a: Het Transformatieteam geeft aan dat banken terughoudend zijn, waardoor de financiering van tijdelijke transformaties niet goed rond te krijgen is. Er is huiver bij gemeenten en pandeigenaren om de wet toe te passen bij niet-woongebouwen, waarschijnlijk uit onwetendheid en gebrek aan goede voorbeelden. Men heeft het idee dat de eisen voor brandveiligheid en isolatie etc. belemmerend werken. Kennisdeling zou goed zijn om hier meer bekendheid over de borgen.
- Categorie b: De bevroegde banken geven aan dat er nog altijd particuliere woningeigenaren hun woning verhuren zonder medeweten van de bank, het is onduidelijk hoeveel dat er zijn.
- Categorie b: De Woonbond geeft aan dat het vrijgeven van de huurprijs misbruik in de hand kan werken (te hoge huurprijzen) en zou dat graag teruggedraaid zien worden.
- Categorie b: Gemeenten geven aan dat mensen vaak al bij de aanvraag denken dat ze aan de wet voldoen en dat de huurder er in mag trekken, dat is kennelijk niet duidelijk. Wellicht is meer voorlichting nodig.
- Categorie b: Leegstandbeheerders geven aan dat de leges in verschillende gemeenten de laatste jaren zijn gestegen, wat een reden zou zijn voor mensen om van de Wet doorstroming huurmarkt gebruik te gaan maken i.p.v. de Leegstandwet voor tijdelijke verhuur.

³ Dit is echter in de verruiming van de Leegstandwet een bewuste keuze geweest die tegemoetkomt aan andere operationele belangen.

- Categorie c: Bij de verhuur van woningen bestemd voor sloop en renovatie zien woningcorporaties dat er een enkele keer problemen ontstaan bij de beëindiging van het huurcontract. Het gaat dan bijvoorbeeld om situaties waarin in het huurcontract staat dat er geen gezinnen met kinderen in de tijdelijke huursituatie worden ondergebracht en mensen gedurende hun verblijf een kind krijgen en zich er later op beroepen dat de woningcorporatie een gezin op straat zet. Kwantitatief gezien is dit probleem beperkt, maar de impact voor corporaties is groot (denk aan imagoschade).

4 Conclusies doeltreffendheid verruiming van de Leegstandwet

Met de aanpassing van de Leegstandwet is beoogd de tijdelijke verhuur van woonruimten onder de Leegstandwet te vergemakkelijken en de mogelijkheden om te komen tot tijdelijke verhuur te verruimen. Hierdoor kan tijdelijke verhuur vaker een oplossing zijn in situaties waarin eigen bewoning, reguliere verhuur en/of verkoop van een woonruimte binnen afzienbare termijn niet tot de mogelijkheden behoort. Door deze maatregel komt tijdelijk woonruimte beschikbaar die anders niet beschikbaar zou zijn gekomen, wat de doorstroming ondersteunt, aanbod creëert in schaarse segmenten op de woningmarkt en leegstand tegengaat.

Categorie a: woonruimte in een gebouw

De beschikbare cijfers over de ontwikkeling van de leegstand in Nederland geven geen indicatie in hoeverre het gebruik van kantoren als woonruimte heeft bijgedragen aan de leegstandvermindering. Daaruit volgend kan geen conclusie worden getrokken over de mate waarin de verruiming van de Leegstandwet in 2013 een bijdrage heeft geleverd aan het gebruik van kantoren als woonruimte en daarmee aan het terugdringen van de leegstand van kantoren. Deze cijfers geven echter wel een goed beeld van de noodzaak om ook de Leegstandwet als instrument (blijvend) in te zetten voor het terugdringen van de als maar toenemende leegstand in dit marktsegment. Ondanks dat er de afgelopen jaren meer kantooruimte is onttrokken dan er is bijgebouwd, blijft de leegstand immers toenemen doordat er steeds minder kantooruimte benodigd is. Dit komt onder andere door de overgang naar het nieuwe werken en doordat de beroepsbevolking afneemt. Hierdoor neemt de leegstand harder toe dan er kantooruimte onttrokken wordt.

Uit de ontwikkeling van het aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw over de periode 2013, 2014, 2015 is af te lezen dat de verruiming van de Leegstandwet de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in gebouwen heeft verbeterd. Er is immers sprake van een toenemend aantal vergunningen voor woonruimte in een gebouw op grond van de Leegstandwet. Daarmee is de verruiming echter nog geen oplossing voor het maatschappelijk probleem van leegstand, omdat het aantal afgegeven vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw op grond van de Leegstandwet slechts een zeer klein aandeel van het totaal aan leegstaande kantoren bestrijkt. De wetwijziging heeft echter, conform de doelstelling, de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw wel duidelijk verbeterd.

Categorie b: woonruimte in een te koop staande woning

Het is aannemelijk dat er vooral in de periode 2009 t/m 2013, op grond van de ontwikkeling van de woningmarkt met weinig transacties, relatief lage verkoopprijzen en een langdurig te koop staand aanbod, sprake is geweest van een toenemende behoefte van woningeigenaren om hun te koop staande woning op grond van de Leegstandwet te verhuren. Over deze periode zijn echter geen cijfers bekend over het aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Vanaf 2013 trok de woningmarkt weer duidelijk aan. Dit zou in principe op basis van marktontwikkelingen tot een dalende behoefte aan tijdelijke verhuuroplossingen moeten leiden.

Over de periode 2013-2014 nam het aantal afgegeven vergunningen voor verhuur van te koop staande woningen echter toe. Daarmee is het aannemelijk dat de verruiming van de Leegstandwet in 2013 inderdaad heeft bijgedragen aan het doel wat beoogd was, namelijk om de tijdelijke verhuur van woonruimten onder de Leegstandwet te vergemakkelijken en de mogelijkheden om te komen tot

tijdelijke verhuur te verruimen waardoor tijdelijke verhuur vaker een oplossing kan zijn in situaties waarin eigen bewoning, reguliere verhuur en/of verkoop van een woonruimte binnen afzienbare termijn niet tot de mogelijkheden behoort. Door deze maatregel is op tijdelijke basis woonruimte beschikbaar gekomen die anders niet beschikbaar zou zijn gekomen. Dit ondersteunt de doorstroming, leidt tot meer flexibiliteit op de woningmarkt en gaat het (tijdelijk) leegstaan van koopwoningen tegen. Op basis van de aantrekkende woningmarkt en de teruggang in afgegeven vergunningen in 2015 is de verwachting dat de noodzaak tot het tijdelijk verhuren van te koop staande woningen de komende periode wel verder af zal nemen. Dit zal in het westen van het land waarschijnlijk sneller gaan dan elders in het land.

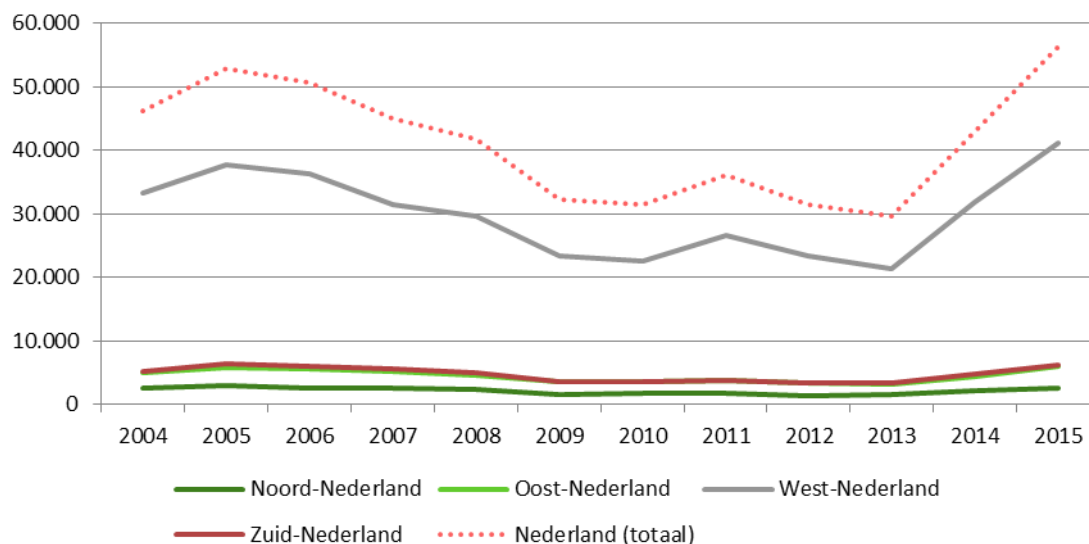
Categorie c: woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden

Ook in dit segment ondersteunen de cijfers het beeld dat de mogelijkheid om langer tijdelijk te verhuren, op basis van de verruiming van de Leegstandwet, een positief effect heeft gehad op het aantal woonruimten dat tijdelijk beschikbaar kwam voor de verhuur, aangezien projecten vaak pas later tot uitvoering zijn gebracht de afgelopen jaren. Het aantal verlengingen van vergunningen, dat nog steeds licht toe lijkt te nemen, doet vermoeden dat er nog steeds behoefte bestaat om projecten 'vooruit te kunnen schuiven' en die woningen toch tijdelijk in de verhuur te kunnen plaatsen en zo beschikbaar te maken voor de volkshuisvesting.

Bijlage 1: Ontwikkeling woningmarkt per woningsegment

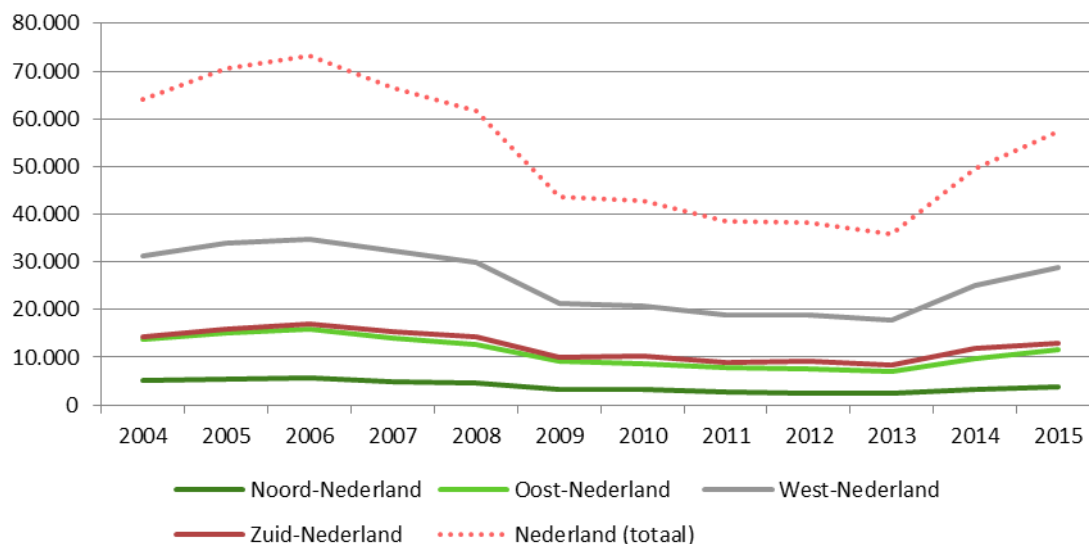
Ontwikkeling aantal transacties per woningsegment

Figuur 1: Aantal transacties appartementen in de periode 2004 - 2015



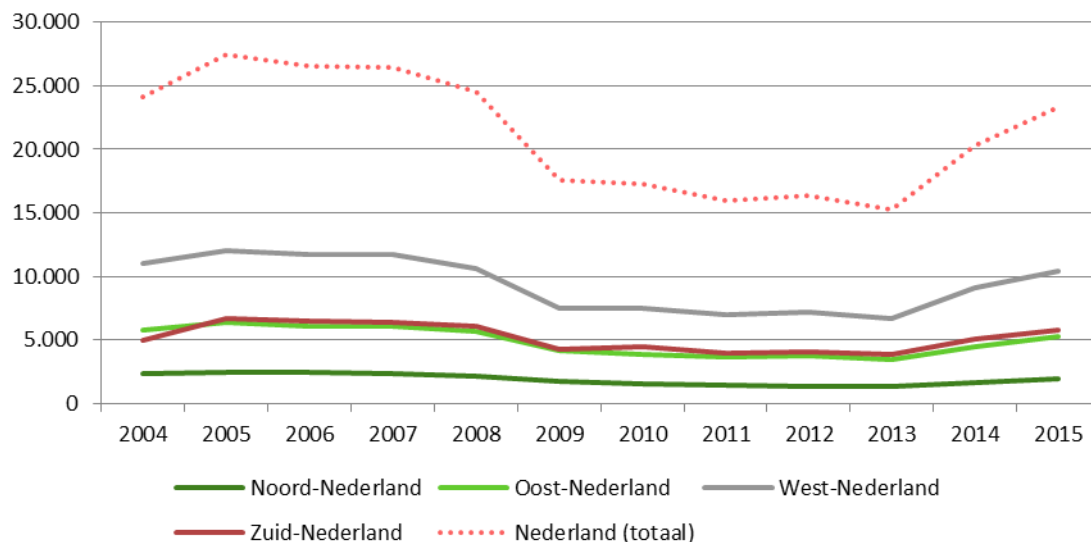
Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 2: Aantal transacties tussenwoningen in de periode 2004 - 2015



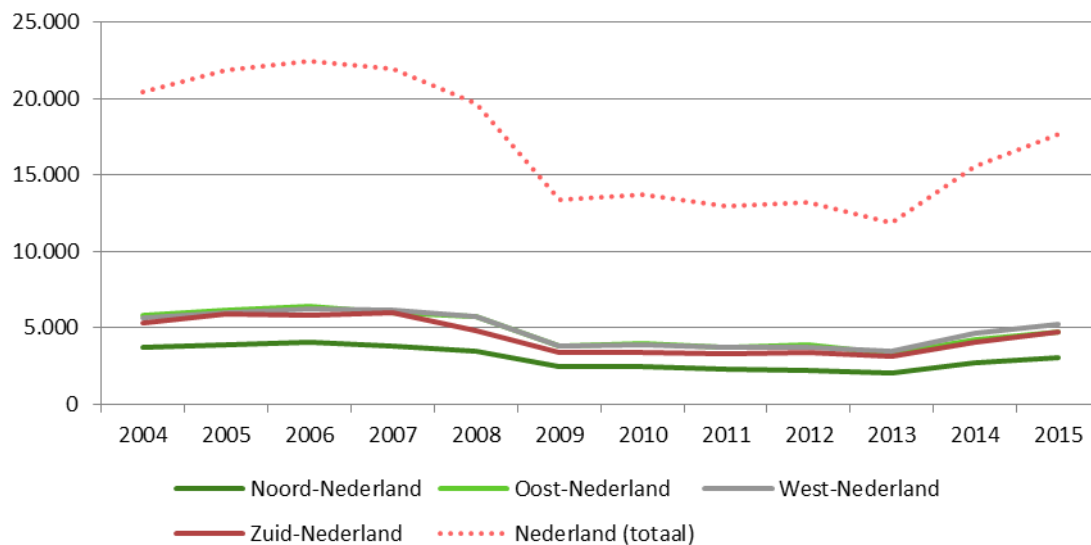
Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 3: Aantal transacties hoekwoningen in de periode 2004 - 2015



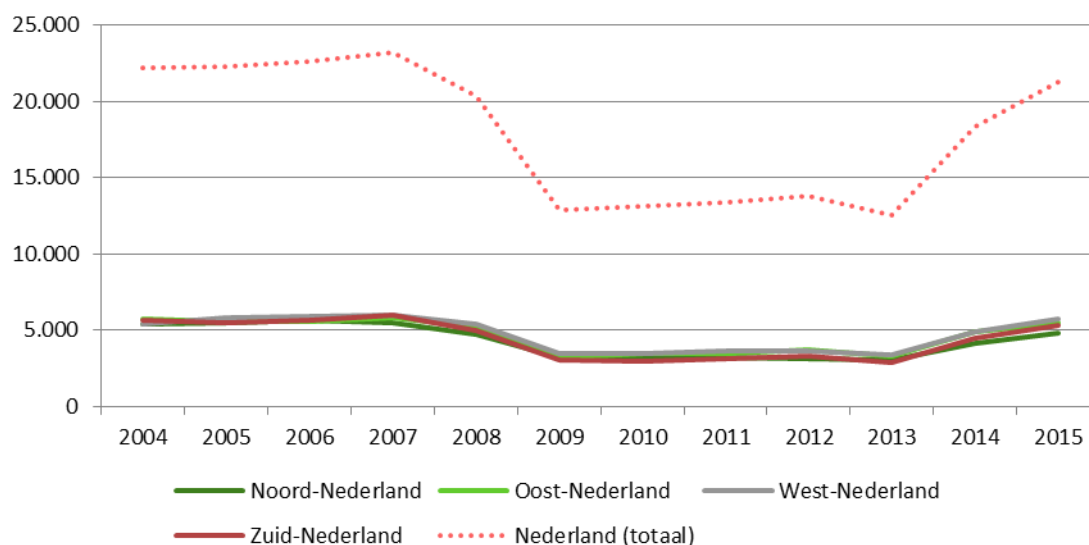
Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 4: Aantal transacties twee onder één kap woningen in de periode 2004 - 2015



Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

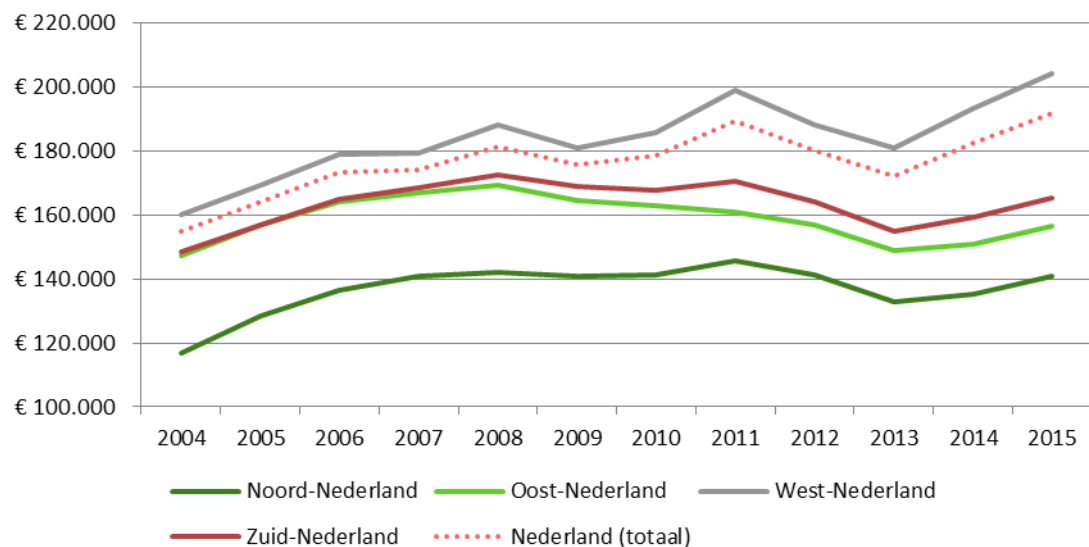
Figuur 5: Aantal transacties vrijstaande woningen in de periode 2004 - 2015



Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

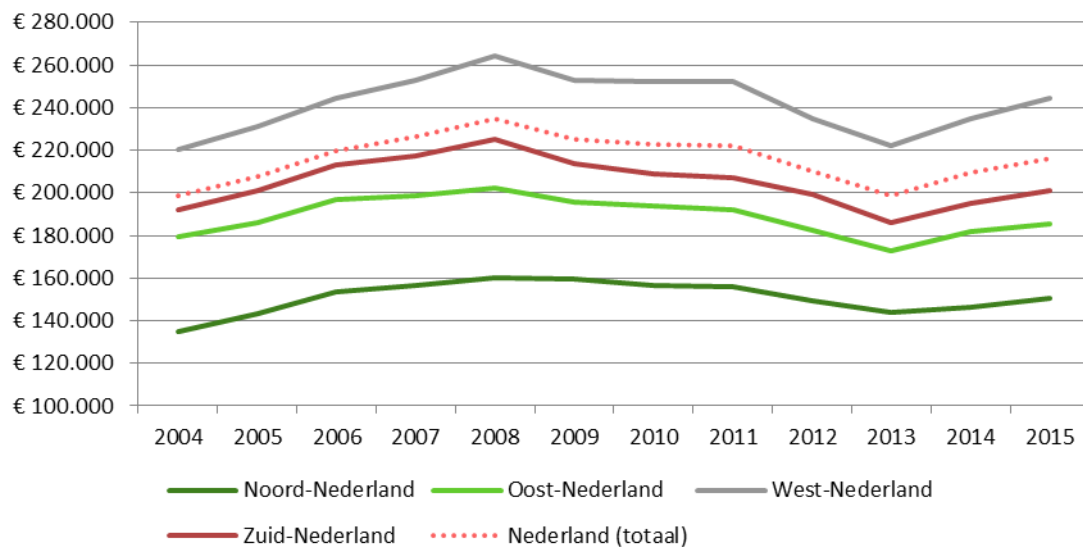
Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs per woningsegment

Figuur 6: Gemiddelde verkoopprijs appartementen in de periode 2004 - 2015



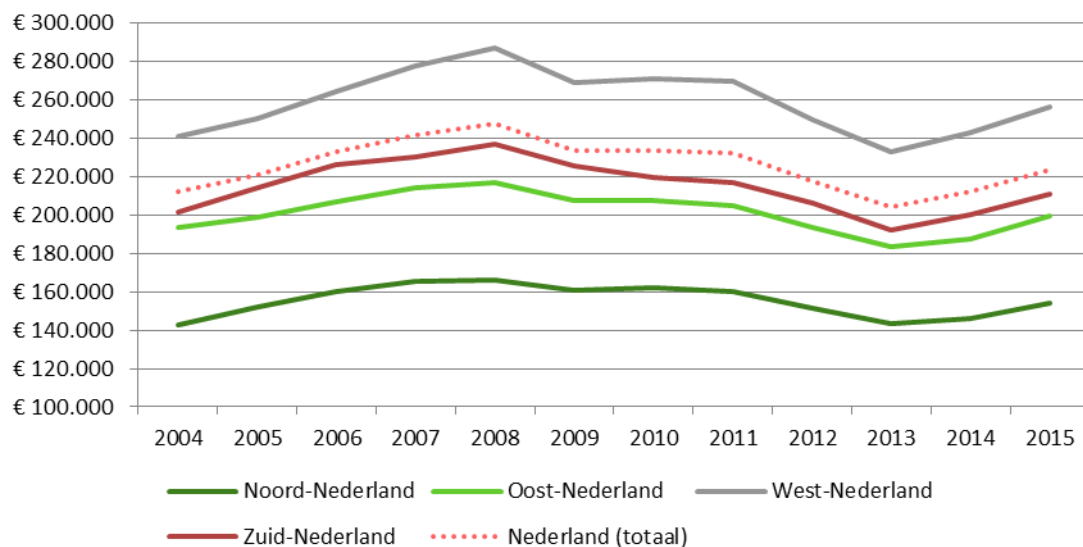
Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 7: Gemiddelde verkoopprijs tussenwoningen in de periode 2004 - 2015



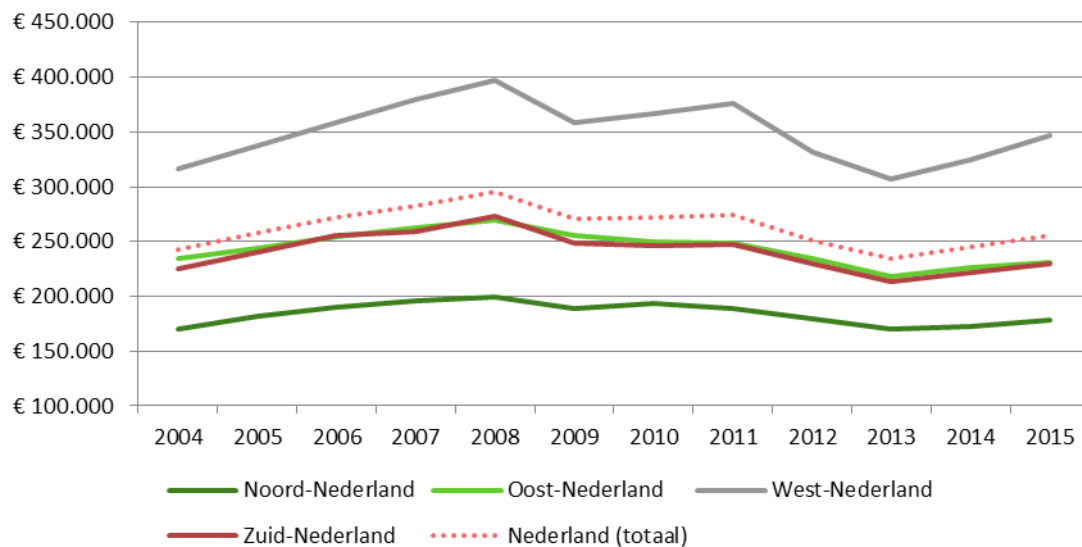
Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 8: Gemiddelde verkoopprijs hoekwoningen in de periode 2004 - 2015



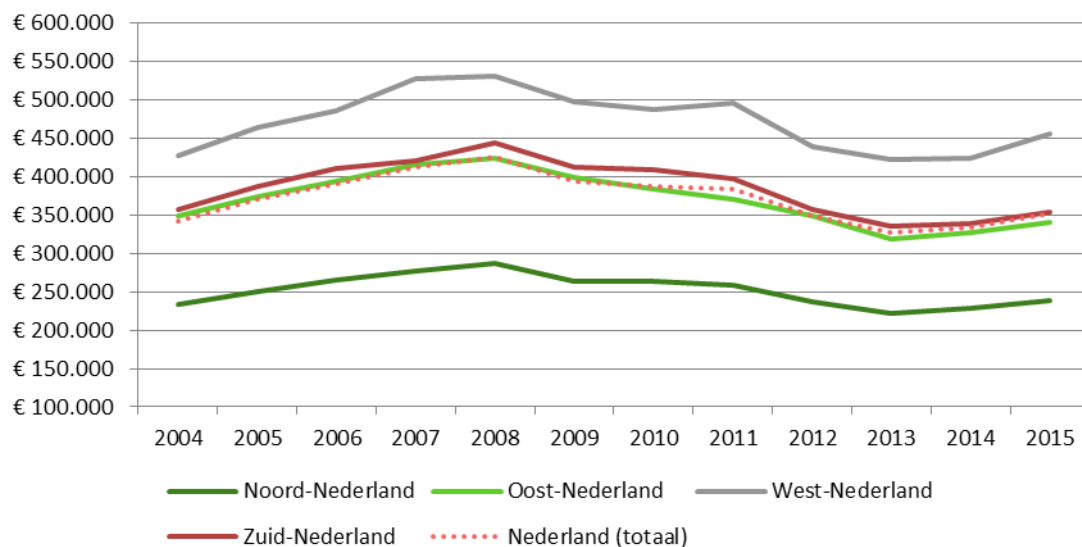
Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 9: Gemiddelde verkoopprijs twee onder één kap woningen in de periode 2004 - 2015



Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.

Figuur 10: Gemiddelde verkoopprijs vrijstaande woningen in de periode 2004 - 2015



Bron: Kadaster 2016, bewerking Companen.